

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT

MR. LODGE

MÜNCHEN 2023 -
DER MARKT IST
IN BEWEGUNG



Einleitung

Es bleibt spannend am Münchener Immobilienmarkt. Wir blicken auf ein Jahr zurück mit Gegensätzen, die unsere Vermieter und Immobilieneigentümer beschäftigen. Über das ganze Jahr war der Vermietungsmarkt sehr stark und die Nachfrage ungebrochen.

Der Kaufmarkt für Wohnimmobilien dagegen zeigte sich von einer ganz anderen Seite: Sinkende Preise und eine schwächere Nachfrage kennzeichneten dieses Jahr.

Woran liegt das?

Die Zeiten von billigem Geld sind vorbei. Immobiliendarlehen wurden seit dem Frühjahr 2022 viermal so teuer und damit wurde für viele Interessenten die Finanzierbarkeit eines Kaufs unerreichbar. In der Folge stieg das Angebot massiv an.

Wo stehen wir heute, wie ist die weitere Entwicklung bei den Preisen und der Nachfrage?

Für Verkäufer von Wohnimmobilien bedeuten diese Marktveränderungen, dass vor allem bei der Preisfindung große Expertise gefragt ist. Eine marktgerechte Bewertung und eine ausgeklügelte Verkaufsstrategie sind wichtiger denn je. Hier hilft unser Expertenteam.

Die gute Nachricht: Vermieter sind von den Preisreduktionen nicht betroffen. Die Preise und die Nachfrage bewegen sich auf einem stabilen Niveau.

In unserem Marktbericht wollen wir Ihnen auch einen Einblick geben in unsere tägliche Arbeit.

Ich wünsche Ihnen viel Freude und spannende Einsichten bei der Lektüre.



Norbert
Verbücheln

CEO | MANAGING DIRECTOR
MR. LODGE GMBH

Inhalt

EINLEITUNG	2
INTERVIEW NORBERT VERBÜCHELN	4
FAKTOREN & AUSWIRKUNGEN	6
INTERVIEW LEITUNG ROTTACH-EGERN	12
MÖBLIERTES WOHNEN	14
INTERVIEW KUNDENBERATUNG	16
MR. LODGE EXCLUSIVE	18
MR. LODGE NEWS	20
ANGEBOTSPREISE NACH STADTTEILEN	22
ÜBERSICHT VERMIETUNG / VERKAUF	24
AUS DER RECHTSSPRECHUNG	25



Das Team der Vermieterberatung bei Mr. Lodge

EINFLUSS DER TRENDWENDE AUF DEN MÜNCHENER MARKT

Der Stein rollt

Norbert Verbücheln ist seit 2017 als geschäftsführender Gesellschafter für den Erfolg von Mr. Lodge verantwortlich und lenkt das Unternehmen strategisch. Das Unternehmen ist sowohl im Bereich des Immobilienverkaufs im Großraum München und im Oberland etabliert, als auch in der Rolle als führender Anbieter von möblierten Wohnungen und Häusern. Doppelte Marktcompetenz - das ist einzigartig in München.

INTERVIEW MIT NORBERT VERBÜCHELN

Herr Verbücheln, kaum jemand hätte vor gut einem Jahr erwartet, dass wir in München vor starken Marktveränderungen stehen. Wie konnten das die Experten übersehen?

Nach Beginn des Ukrainekriegs änderten sich sehr schnell 2 wichtige Faktoren: Die Energiepreise und die Zinsen. Das konnte nicht ohne Folgen bleiben. Dass die Zinsen innerhalb eines Jahres von weniger als 1 % auf circa 4 % steigen würden, war ein echter Brandbeschleuniger. Zudem hatten viele Unternehmen Corona erst einigermaßen überstanden.

Rollt der Stein denn immer noch oder zeichnet sich die Talsohle bereits ab?

Ich glaube nicht, dass wir die Talsohle durchschritten oder erreicht haben, da Entwicklungen nur verzögert ankommen. Wenn durch die höheren Zinsen Finanzierungen scheitern und die Anfragen stocken, gibt es schlussendlich nur noch die Möglichkeit, den Preis zu

verändern. Es braucht einige Zeit bis Verkäufer damit einverstanden sind, wenn sie merken, dass der gewünschte Preis am Markt nicht durchsetzbar ist. In den Medien und von Experten werden viele unterschiedliche Meldungen verbreitet, die bei Käufern, Verkäufern und auch bei Mietern für Verunsicherung sorgen.

Aber ist nicht gerade das Münchener Klientel sehr finanzstark und vermögend?

Schon. Es gibt auch immer noch Lagen und Objekte in München, die von den Preisnachteilen kaum betroffen sind, weil es absolute Toplagen sind und Käufer wenig oder gar nicht finanzieren müssen. Das lässt sich deswegen nicht auf den gesamten Münchener Immobilienmarkt projizieren. Auch Gutverdiener können sich in München nicht alles leisten. Die Mehrheit der Käufer benötigt eine Finanzierung, auch wenn teils viel Eigenkapital vorhanden ist und die Haushalteinkommen hoch sind. Die Zins- und Tilgungsraten,

die wir heute bei Quadratmeterpreisen um 8.000,- bis 10.000,- EUR und typischen Bonitäten sehen, sind im Vergleich zu Anfang 2022 sehr hoch. Das macht trotz des weiterhin bestehenden Interesses am Immobilienerwerb die Zielgruppen deutlich kleiner als noch letztes Jahr.

Was für eine Bedeutung hat das für Verkäufer in München?

Der Verkaufspreis einer typischen Immobilie muss den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung tragen. Kann ein typischer Käufer den Kaufpreis finanzieren oder richtet sich der Verkauf nur an Interessenten, die keine oder nur eine geringe Finanzierung benötigen? Der Immobilienmakler sollte die richtige Preisfindung unterstützen und eine hoch professionelle, bedürfnisgerechte Vermarktungsstrategie vorweisen. Wir von Mr. Lodge haben das Ohr immer nah am Markt, egal in welcher Lage in München. Da profitieren wir neben unserer Verkaufsexpertise auch von der jah-

relangen Erfahrung als Vermittler möblierter Wohnungen und Häuser.

Versprechen die Makler nicht zu hohe Verkaufspreise?

Das ist ein wunder Punkt. Ein Makler wird versuchen einen sehr guten Verkaufspreis für den Eigentümer zu erzielen, auch um beauftragt zu werden. Das kann dazu führen, dass die Immobilie mit einem zu hohen Preis an den Markt kommt. Bei den jetzigen Marktverhältnissen kommt es dann zu unnötig langen Vermarktungszeiten und stärkeren Preisreduktionen im Verlauf des Verkaufsprozesses als nötig gewesen wäre. Gerade jetzt sollte in einem eher nachgebenden Markt ein zügiger Verkaufsprozess für den Verkäufer sehr wichtig sein. Die typische Aussage eines Verkäufers: „Ich habe Zeit“ ist in der jetzigen Phase eher nachgebender Preise ungünstig.

Was ist aus Ihrer Sicht der größte Fehler verkaufswilliger Verkäufer?

Seit Februar 2022: Abwarten. Abwarten, die Immobilie in den Verkauf zu geben. Abwarten, den Verkaufspreis auf ein realistisches Niveau zu senken.

Wird die Käuferperspektive bei der Preisermittlung immer wichtiger?

Definitiv. Es macht ja keinen Sinn, Mondpreise festzulegen, die sich am Markt nicht realisieren lassen. Die finanzielle Belastbarkeit eines typischen Käufers je nach Lage und Immobilie muss mit berücksichtigt werden. Wir versuchen einen marktgerechten Preis auszutarieren. Hinsichtlich der Vermarktung sorgen wir dafür, dass die Immobilien über Homestaging im besten Licht erscheinen. Wir bereiten die Immobilien so auf, dass der potenzielle Käufer sich besser vorstellen kann, dort einzuziehen. Wir haben eigene Fotografen, Handwerker und Ausstatter, die sich darum kümmern und alle Störfaktoren beseitigen. Das sind wir jedem Käufer schuldig. Auch unser Innendienst

ist bestens aufgestellt. Bei den Unterlagen sorgen wir dafür, dass wirklich alle Anforderungen, die für Banken wichtig sind, erfüllt werden, damit der Verkauf so geräuschlos wie nur irgendwie möglich ablaufen kann.

Welchen Tipp geben Sie Kaufinteressenten?

Versuchen Sie möglichst viel Eigenkapital bereitzustellen, um die Belastungen zu reduzieren. Zögern Sie nicht mit dem Kauf bei einer Immobilie, die so nicht mehr an den Markt kommen wird und durch die Lage und Qualität einfach ihren Wert hat. Hier gilt: Ein knappes Gut ist nicht vermehrbar.



Norbert Verbücheln

CEO | MANAGING DIRECTOR
MR. LODGE GMBH

Volatiler Markt mit hohen Preisniveaus

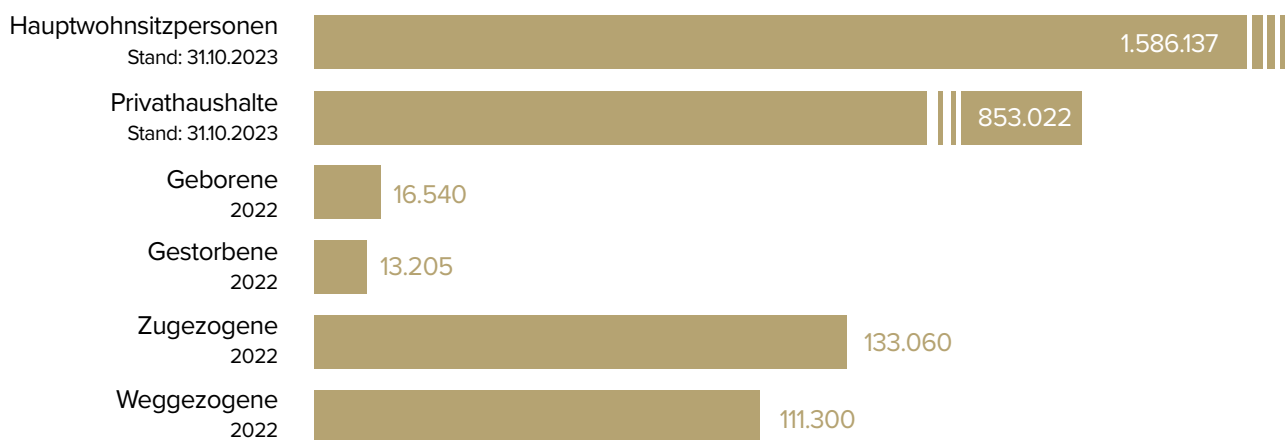
Der Münchener Immobilienmarkt ist weiter volatil, wenn auch mit geringer Preisdynamik. Während Mieten weiter moderat steigen, verzeichnen wir auch im Herbst 2023 weitere Nachlässe bei Kaufpreisen. Eine Seitwärtsbewegung ist noch nicht erkennbar, auch wenn die Kaufpreise nicht mehr so stark fallen. Insgesamt sind die Preisniveaus in München weiter auf hohem Niveau und werden maßgeblich durch die folgenden Faktoren beeinflusst.



FAKTOR BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

Starkes Bevölkerungswachstum durch Migration und Kriegsflüchtlinge prägten das Vorjahr. Die Bevölkerung ging dieses Jahr geringfügig um 2.193 Personen zurück aufgrund einer größeren statistischen Bereinigung im Monat Mai. Die aktuelle Zahl zum 31.10.23 beträgt: 1.586.137 Hauptwohnsitzpersonen. Die Anzahl der Haushalte stieg dagegen deutlich um 6.964 auf nunmehr 853.022 Haushalte. (Stand 31.10.2023)

BEVÖLKERUNGSBESTAND MÜNCHEN 2023



Quelle: Statistisches Amt München



FAKTOR ZINSENTWICKLUNG

Die goldenen Zeiten mit 1 % Zinsen und weniger sind vorbei. Wie sehr ein Zins von z.B. 4 % den Käufer einer Immobilie belastet, zeigt folgende Übersicht am Beispiel einer Wohnung für 600.000,- € bei einem Zins von 1 % und 4 % und einer anfänglichen Tilgung von 2 %.

Anschaffung einer Immobilie Zins 1%		Anschaffung einer Immobilie Zins 4%		Anschaffung einer Immobilie Zins 4%	
Kaufpreis	600.000,00 €	Kaufpreis	600.000,00 €	Kaufpreis -10 %	540.000,00 €
Erwerbsnebenkosten	51.000,00 €	Erwerbsnebenkosten	51.000,00 €	Erwerbsnebenkosten	45.900,00 €
Erwerbskosten Gesamt	651.000,00 €	Erwerbskosten Gesamt	651.000,00 €	Erwerbskosten Gesamt	585.900,00 €
Variante A Eigenkapital 20 %	130.200,00 €	Variante A Eigenkapital 20 %	130.200,00 €	Variante A Eigenkapital 22 %	130.200,00 €
Variante A Fremdkapital 80 %	520.800,00 €	Variante A Fremdkapital 80 %	520.800,00 €	Variante A Fremdkapital 78 %	455.700,00 €
Zinsen (1 %)	5.208,00 €	Zinsen (4 %)	20.832,00 €	Zinsen (4 %)	18.228,00 €
Anfängl. Tilgung (2 %)	10.416,00 €	Anfängl. Tilgung (2 %)	10.416,00 €	Anfängl. Tilgung (2 %)	9.114,00 €
Gesamtbelastung Var A	15.624,00 €	Gesamtbelastung Var A	31.248,00 €	Gesamtbelastung Var A	27.342,00 €
Gesamtbelastung/Monat	1.302,00 €	Gesamtbelastung/Monat	2.604,00 €	Gesamtbelastung/Monat	2.278,50 €
Variante B Eigenkapital 30%	195.300,00 €	Variante B Eigenkapital 30%	195.300,00 €	Variante B Eigenkapital 33 %	195.300,00 €
Variante B Fremdkapital 70 %	455.700,00 €	Variante B Fremdkapital 70 %	455.700,00 €	Variante B Fremdkapital 67 %	390.600,00 €
Zinsen (1 %)	4.557,00 €	Zinsen (4 %)	18.228,00 €	Zinsen (4 %)	15.624,00 €
Anfängl. Tilgung (2 %)	9.114,00 €	Anfängl. Tilgung (2 %)	9.114,00 €	Anfängl. Tilgung (2 %)	7.812,00 €
Gesamtbelastung Var B	13.671,00 €	Gesamtbelastung Var B	27.342,00 €	Gesamtbelastung Var B	23.436,00 €
Gesamtbelastung/Monat	1.139,25 €	Gesamtbelastung/Monat	2.278,50 €	Gesamtbelastung/Monat	1.953,25 €

Die Zinssätze sind in den letzten Wochen leicht gesunken (Stand 30. November 2023).

ZINSENTWICKLUNG

Laufzeit	Okt '12	Sep '16	Mai '19	Juli '21	Juli '22	Nov '22	Mai '23	Nov '23
5 Jahre	1,73%	0,71%	0,70%	0,62%	2,70%	3,30%	3,70%	3,60%
10 Jahre	2,45%	0,90%	0,86%	0,66%	2,90%	3,20%	3,30%	3,50%
15 Jahre	2,91%	1,34%	1,19%	0,92%	3,10%	3,30%	3,60%	3,70%
20 Jahre			1,49%	1,12%	3,40%	3,50%	3,80%	4,00%

Quelle: Interhyp.de



FAKTOR ARBEITSMARKT- ENTWICKLUNG

Die Stadt München bleibt begehrter Arbeitsort. Die Arbeitslosenquote liegt mit 4,5 % im bundesdeutschen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau. Im Oktober war die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr etwas ungünstiger, dies betraf auch die Zahl der offenen Stellen laut Arbeitsagentur. Die größte Herausforderung für Münchner Unternehmen ist der zunehmende Fachkräftemangel. Die IHK München schätzt, dass bis 2035 circa 22 % aller Stellen nicht mehr besetzt werden können und nennt als Ursachen den wachsenden demografischen Wandel sowie mangelnde Qualifikationen. Folglich rekrutieren Münchener Unternehmen Arbeitskräfte aus dem gesamten Bundesgebiet sowie international, die Wohnraum in der bayrischen Landeshauptstadt suchen. Möblierte Immobilienangebote und Wohnen auf Zeit gewinnen an Bedeutung, weil die neuen Fachkräfte in München schnell untergebracht werden müssen.

1,38 Mio.
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

4,5%
stabile Arbeitslosenquote

8,4%
mehr gemeldete offene Stellen
gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, September 2023

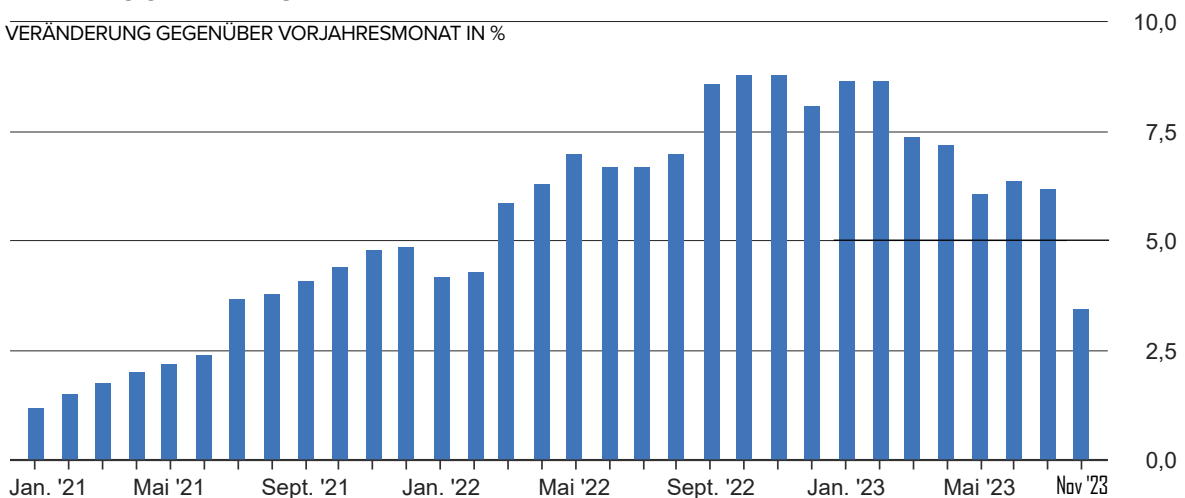


FAKTOR INFLATION

Die mit dem Ukraine-Krieg und der daraus resultierten Energiekrise stark gestiegene Teuerungsrate hat sich in den letzten Monaten laut Statistischem Bundesamt zwischen 3 und 6 % eingeepegelt. Nicht in allen Segmenten des Warenkorbs spiegeln sich steigende Preise wider. So sind die letztes Jahr gestiegenen Lebensmittelpreise inzwischen um bis zu 10 % gefallen. Auch die Preise für Gas und Strom haben sich in den letzten Monaten erholt und entlasten die Haushaltskassen. Eine hohe Inflationsrate begünstigt oft den Kauf von Immobilien. Experten sprechen dann von einer Inflationsflucht von Käufern in Festwerte wie Wohneigentum oder entsprechende Kapitalanlagen. Die derzeitige Kaufzurückhaltung ist nicht typisch und vor allem durch die Vielzahl der marktbeeinflussenden Faktoren bestimmt.

VERBRAUCHERPREISINDEX

VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHRESMONAT IN %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Quelle: destatis.de



FAKTOR ENERGIEWENDE

Die EU-weit geplanten Sanierungspflichten haben auch die Werthaltigkeit von Immobilien beeinflusst, besonders die von Mehrfamilienhäusern. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Auswirkungen des Haushaltslochs weiter auswirken werden. Doch schon jetzt zeichnet sich eine neue Kategorisierung von Immobilien ab, indem unterschieden wird, welche Objekte eine hohe Energieeffizienz aufweisen und umgekehrt. Dabei wird der Werterhalt für sanierte Objekte steigen, was sich auch in den Immobilienpreisen niederschlagen kann, während die unsanierten Gebäude eher mit Preiseinbußen rechnen müssen. Wärmepumpen sind derzeit ein gefragtes Heizungssystem. Die Umrüstung größerer Immobilienbestände wird allerdings noch viele Jahre dauern.

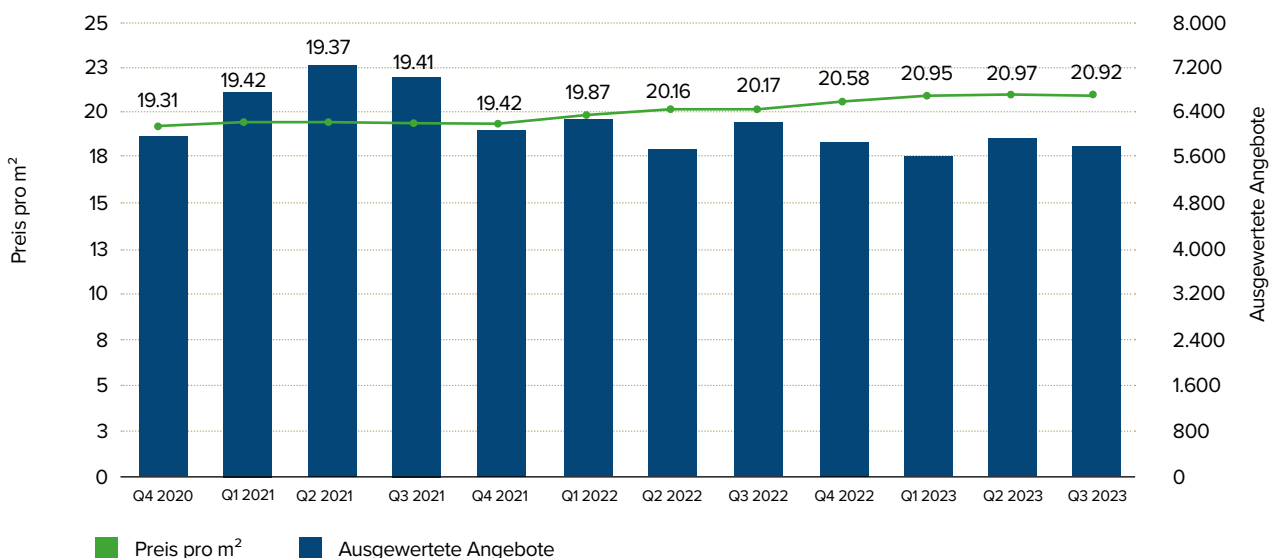


AUSWIRKUNG AUF DEN MIETMARKT

Stockender Neubau, Zuzug und Teuerung sorgen auch weiterhin für Anspannung am Münchner Mietmarkt. Erst wenn der Zuzug nachlässt und die Bauvorhaben umgesetzt werden, ist mit einer Entspannung am Mietmarkt zu rechnen. Die Mietpreise im Bereich der Langzeitvermietungen verzeichnen im Vergleich (1. Quartal 2023 zu 2. Quartal 2022) einen Zuwachs von 5,2 %, weswegen auch im weiteren Immobilienjahr mit hohen Mietpreisen in München zu rechnen ist. Vor dem Hintergrund des weiterhin knappen Angebots an unmöbliertem Wohnraum dürfte die Nachfrage nach möbliertem Wohnen auf Zeit - insbesondere auch bei den aus beruflichen Gründen neu zuziehenden Personen - weiterhin signifikant bleiben.

MIETPREISENTWICKLUNG UNMÖBLIERTE WOHNIMMOBILIEN

KEIN ERSTBEZUG NACH SANIERUNG, KEIN NEUBAU





FAKTOR NEUBAU

In den meisten Landkreisen brechen die Baugenehmigungszahlen drastisch ein. Die Stadt München hält sich im Vergleich zum Vorjahr mit -14 % für den Zeitraum 01.01.-30.09.23 vergleichsweise gut. Im Landkreis München geht es nach starken Vorjahren über 50 % runter. Die Landkreise Ebersberg (+100 %) und Freising (+46 %) können sich vom Trend abkoppeln. Genehmigte Wohnungen sind aber noch keine gebauten Wohnungen. Für Bauherren und Bauträger ist es sehr schwer geworden, einträgliche Preise und ausreichenden Absatz zu erzielen. Erste Bauträger mussten bereits Insolvenz beantragen. Die Zahlen für das 1. Halbjahr waren in München desaströs: Laut Gutachterausschuss der Stadt München wurden nur 250 Neubau-Wohnungen in München verkauft, ein Einbruch von 76 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum mit 1.030 verkauften Neubauwohnungen.

BAUGENEHMIGUNGEN

Zeitraum 01.01. - 30.09.2023

	2022	2023	Veränderung
München	5690	4878	-14%
LK München	1758	625	-64%
Bad Tölz	371	453	22%
Dachau	520	465	-11%
Ebersberg	250	501	100%
Erding	916	448	-51%
Freising	541	788	46%
FFB	507	455	-10%
Miesbach	375	233	-38%
Starnberg	370	409	11%
Rosenheim	1646	914	-44%
Gesamt	12.944	10.169	21%

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

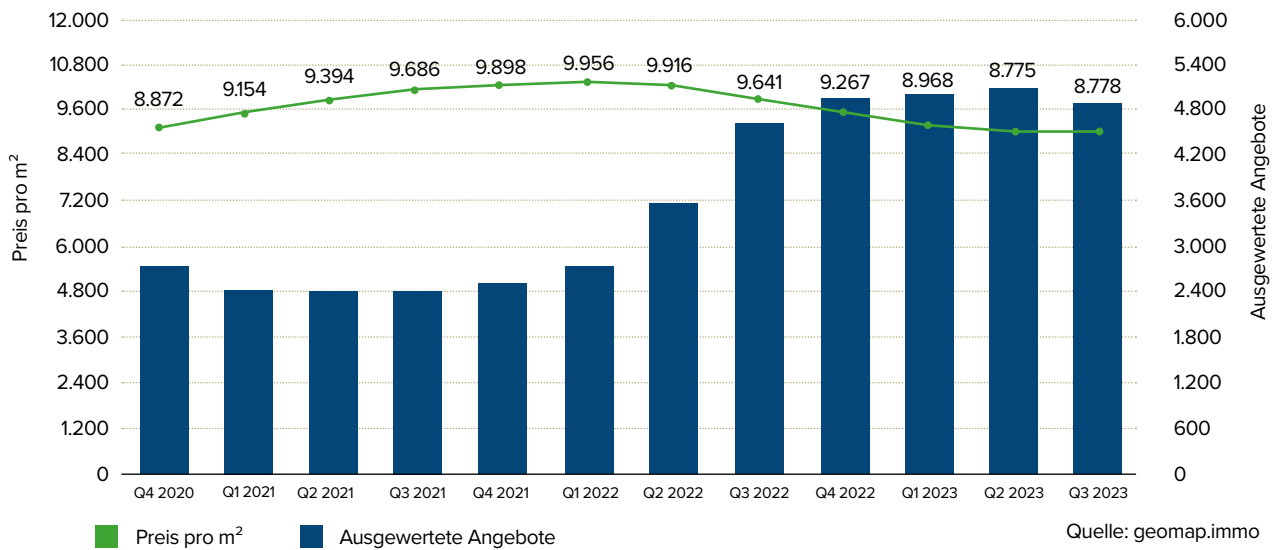


AUSWIRKUNG AUF DEN KAUFMARKT

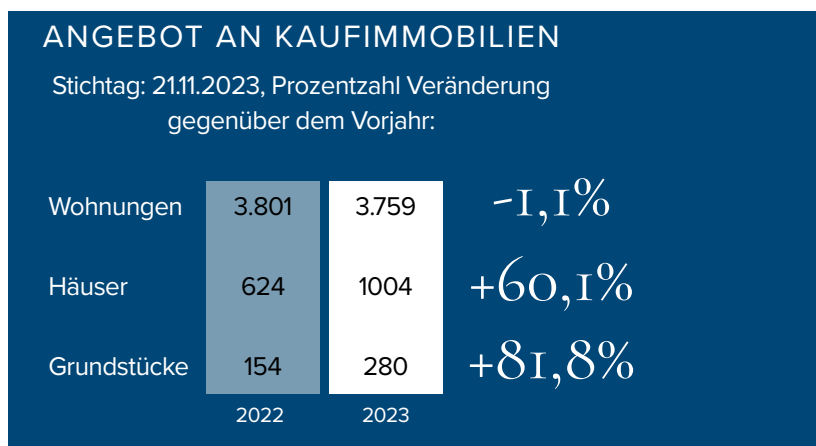
Vor allem die gestiegenen Zinsen und die erhöhten Bonitätsauflagen der Banken sorgen bei Käufern nicht nur in München derzeit für Verunsicherung. Hier steht insbesondere die Frage im Raum, wie viel Wohnraum sich die Käufer noch leisten können. Das Ende des historischen Zinstiefs um 1 % verringert die Erschwinglichkeit für die meisten Einkommensgruppen deutlich. Kaufinteressenten mit mittleren Einkommen kommen bei entsprechender Bonität weiterhin für eine Finanzierung in Frage, müssen sich aber zum Teil mit etwas weniger Quadratmetern zufrieden geben als noch im letzten Jahr. Trotz der Marktveränderungen in München sind bei genügend vorhandenem Eigenkapital die Zinsbelastungen im Langzeitvergleich immer noch moderat und können über eine längere Laufzeit des Kredits gegebenenfalls gut abgedeckt werden. Wer sich heute für einen Kauf in München entscheidet, trifft auf etwas günstigere Angebote als noch im letzten Jahr, da die Preise je nach Segment und Lage 10-20% nachgegeben haben. Dies gilt jedoch nicht für alle Immobilien: Energetisch sanierte Objekte oder Immobilien mit effizienten oder CO₂-armen Heizungssystemen verzeichnen teils geringere Preisnachlässe. Verkäufer profitieren in München immer noch vom insgesamt hohen Kaufpreisniveau und können im Vergleich zum einstigen Kaufpreis der Immobilie weiterhin große Gewinnmitnahmen realisieren.

KAUFPREISENTWICKLUNG MÜNCHEN WOHNUNGEN

OHNE KAPITALANLAGEN UND NEUBAU



Der sehr starke Anstieg des Wohnungsangebots seit dem 1. Quartal 2022 ist in den letzten 12 Monaten zum Stillstand gekommen.



MÜNCHEN, EINE PENDLERSTADT

München gilt als Pendlerhauptstadt Deutschlands. Aktuelle Zahlen von 2022 zeigen: Über 500.000 (514.601) Pendler haben ihren Arbeitsplatz in München. Aus fast jeder der 2.056 Gemeinden Bayerns pendelte mindestens eine Person nach München. Bei den Einpendlern liegt Augsburg auf dem 1. Platz. Die vielen Pendler aus Berlin werden hier vermutlich nicht jeden Tag tätig sein und ansonsten einen 2. Wohnsitz in München haben.

Wo kommen die Einpendler her. Hier wurde der Erstwohnsitz und der Arbeitsort registriert.

1.	Augsburg	12.132
2.	Berlin	11.735
3.	Dachau	10.712
4.	Germering	9.613
5.	Unterhaching	6.984
6.	Unterschleißheim	6.975
7.	Olching	6.165
8.	Freising	6.164
9.	Karlsfeld	6.132
10.	Fürstenfeldbruck	5.916

Fast 240.000 Auspendler haben ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt, allein 12.454 pendeln nach Unterföhring, 7209 nach Berlin.

1.	Unterföhring	12.454
2.	Garching	10.967
3.	Berlin	7.209
4.	Neubiberg	6.251
5.	Planegg	5.950
6.	Freising	5.791
7.	Aschheim	5.207
8.	Ismaning	5.090
9.	Gräfelfing	4.780
10.	Pullach	4.726

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Tegernsee: Jedes Objekt bietet die Chance, ein Unikat zu sein

Petra Berger leitet die Mr. Lodge-Filiale in Rottach-Egern am Tegernsee. Sie berät Käufer und Verkäufer während des gesamten Verkaufsprozesses. Die Veränderungen des Marktes erfordern besonderes Engagement und individuelle Vermarktungsstrategien.

SEEBLICK - DIE PERSPEKTIVE VOM TEGERNSEE - INTERVIEW MIT PETRA BERGER

Frau Berger, seit der Zinswende hat sich das Angebot im Landkreis Miesbach drastisch erhöht. Woran liegt das?

Zu Beginn der Zinswende im Frühjahr 2022 war der Markt praktisch überverkauft. Wir kommen also von einem sehr niedrigen Niveau. Jetzt hat sich

durch rege Bautätigkeit und deutlich längere Vermarktungszeiten ein Angebotsstau ergeben. Viele Eigentümer möchten eine Änderung der Marktsituation ungerne wahrhaben. Unter bestimmten Preisen möchte man nicht verkaufen, was zur Folge hat, dass viele Immobilien sehr lange oder zu lange am Markt sind und keinen Käufer zu den gewünschten Konditionen finden.

LANDKREIS MIESBACH ANGBOTE			
	April 2022	November 2023	Veränderung
Wohnungen	54	207	383%
Häuser	53	254	479%
Grundstücke	10	82	820%

Quelle: Immobilienscout24.de

Welche Immobilien sind derzeit gefragt?

Man sucht gerne das Besondere, authentische Architektur mit ausgewählten Materialien, Häuser, Wohnungen und Grundstücke in Top-Lagen. Qualität wird gesucht und setzt sich durch. Stimmt das Angebot werden zügig Kaufentscheidungen getroffen.

Wer ist der typische Käufer?

Der persönliche "Lebenstraum" am Tegernsee wird bei den hohen Zinskosten von Menschen erworben, die über viel Eigenkapital verfügen. Eine Immobilie am Tegernsee wurde und wird nach wie vor als sichere Investition gesehen, die auch als Inflationsschutz gilt.

Vor welchen Herausforderungen stehen Immobilienverkäufer am Tegernsee?

Sehr oft ist man mit dem zu verkaufenden Haus oder einer Wohnung emotional verbunden. Daher kommen oft zu hohe Preisvorstellungen zu Stande. Man sieht nicht im vollen Umfang die notwendigen Renovierungen oder hat gar einen Renovierungsstau. Materialien, die hervorragend erhalten sind, haben für Käufer oft keinen Wert. Sanitärbereiche, Böden, Küchen will der Käufer neu machen. Vielleicht steht eine energetische Sanierung an und damit umfangreiche, zeitaufwendige Investitionen. Auch wird der Standort der eigenen Immobilie oft zu hoch bewertet. Den marktgerechten Wert

zu finden ist also die eigentliche Herausforderung.

Frau Berger, was ist Ihr Erfolgsrezept für einen Verkauf?

Das beginnt mit der perfekten Vorbereitung des Hauses oder der Wohnung für den Verkauf. Hier wirkt bei Mr. Lodge ein sehr professionelles Team zusammen und geht in die Offensive, um maßgeschneidert zu vermarkten. Angefangen von der richtigen Einwertung, über die fotogerechte Aufbereitung und in Szene Setzung der Immobilie durch unser eigenes Staging Team (für den Anbieter kostenfrei), die perfekte Fotografie und Darstellung mittels Video unserer Fotografen und die Unterstützung des Marketing Teams. Aufbereitung der Verkaufsunterlagen, Vermarktung

der Immobilie auf den richtigen Wegen.

Was waren die Highlights dieses Jahr?

Ein Schmuckkästchen in Bestlage von Rottach-Egern wurde innerhalb kürzester Zeit aufgrund unseres Netzwerks an den richtigen Interessenten verkauft. Eine Kapitalanlage in Bad Wiessee hat ebenso schnell seinen Investor gefunden, weil das Gesamtpaket überzeugend war. Ein Reihenedhaus in Kreuth hat mit seinem richtigen Preis zum richtigen Zeitpunkt zum Erfolg geführt.

Wir arbeiten einerseits maßgeschneidert am Kunden und andererseits strukturiert im Hintergrund. Das ist in Zusammenhang mit unserem starken Netzwerk das Erfolgsrezept von Mr. Lodge.



Petra
Berger

LEITUNG
FILIALE ROTTACH-EGERN



MÖBLIERTES WOHNEN IN MÜNCHEN

Sichere Investition in unsicheren Zeiten

Potenzielle Wohnungskäufer dürfen sich freuen: In der heutigen Zeit suchen Unternehmen weltweit aktiv nach qualifizierten Mitarbeitern. Möblierte Wohnungen stellen aufgrund des Wohnungsmangels in München einen Schlüssel zum Erfolg dar und können attraktive Renditen bieten. Wir bieten eine vielfältige Auswahl modern eingerichteter und voll ausgestatteter Wohnungen an.

Die Suche nach einer Wohnung in München ist anspruchsvoll und kostet Zeit. Jedes Jahr strömen Mieter aus aller Welt in die bayerische Metropole, die einen temporären Wohnbedarf aus beruflichen oder privaten Gründen haben. Das ist eine vielversprechende Chance für Vermieter von möblierten Wohnungen.

Wir übernehmen die Vermittlung für die Vermieter. Auf Wunsch unterstützt unser Interior Design Team bei

der Einrichtung und Möblierung. Das zahlungskräftige Mieterklientel sorgt dabei für ein geringes Ausfallrisiko und macht diese Form der Investition zu einer krisensicheren Kapitalanlage.

Unabhängig davon, ob es sich um angesagte Münchner Viertel wie die Isar- oder Maxvorstadt, Neuhausen oder Schwabing handelt, um den trendigen Gärtnerplatz und das Glockenbachviertel oder um ruhigere Gegenden wie Obersendling, Untermenzing und Oberföhring – bei Mr. Lodge finden Mieter sowohl in belebten Innenstadtlagen als auch abseits des Trubels eine passende Wohnung.

Die Neu-Münchner konzentrieren sich in den ersten Wochen in ihrer neuen Stadt intensiv auf ihre neuen Aufgaben. Für viele erscheint es daher sinnvoll, eine Wohnung zu mieten, die nur einen Katzensprung von

ihrem Arbeitsplatz entfernt liegt. Andere bevorzugen es, direkt am Puls der Zeit zu leben – also in Stadtteilen mit zahlreichen Ausgelmöglichkeiten und einer vielfältigen kulinarischen Szene. Für beide Präferenzen halten wir bei Mr. Lodge passende Wohnungsangebote bereit.

Unsere Angebote sind größtenteils modern eingerichtet und entsprechen den Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen. Die professionelle Präsentation aller Objekte erleichtert den Mietinteressenten die Auswahl ihres geeigneten temporären Zuhauses: Auswählen, einziehen, wohlfühlen.

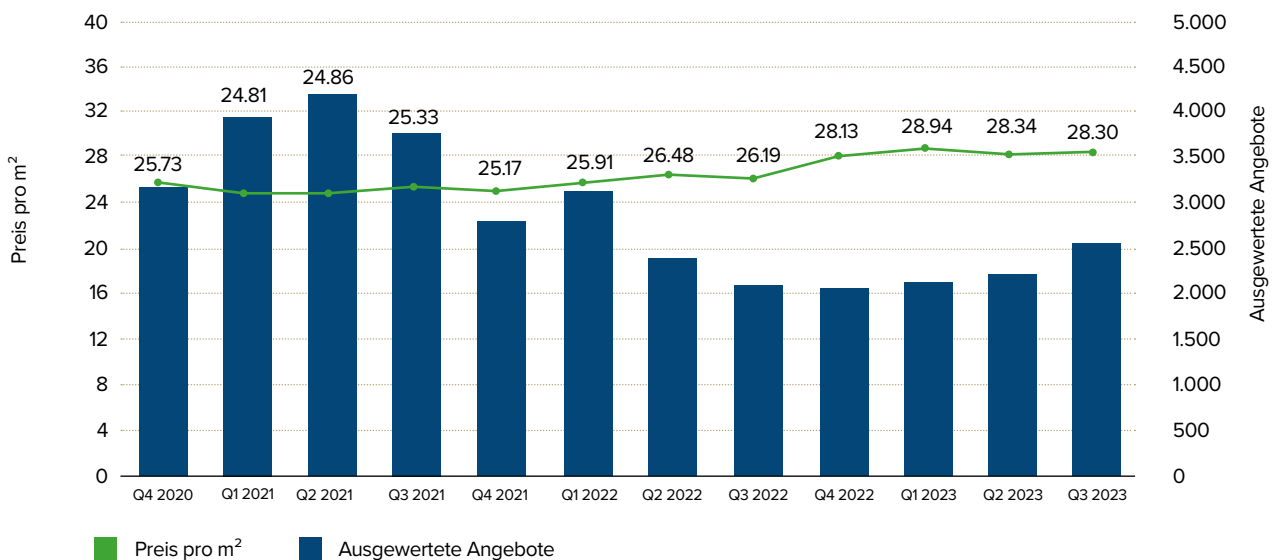
Die Mieter der Wohnungen stammen aus verschiedensten Teilen der Welt. Viele international tätige Münchner Unternehmen, die Mitarbeiter innerhalb

Deutschlands und weltweit rekrutieren, machen häufig und gerne von unserem Service Gebrauch. Die Mietzeiten erstrecken sich in der Regel von sechs Monaten bis zu zwei Jahren.



ANGEBOTSMIETEN

MÖBLIERTES WOHNEN (DARSTELLUNG DER TENDENZEN)





KUNDENBERATUNG BEI MR. LODGE

Eine gute Vorbereitung ist die halbe Miete

Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt weiterhin hoch, während das Angebot sinkt. Doris Palmiero und ihr Kollege Felix Hensel leiten die Kundenberatung für Mieter bei Mr. Lodge und erzählen im Interview, wie sie bei der Suche nach einem passenden Mietobjekt helfen können und was man macht, wenn es nicht sofort klappt mit der Traumwohnung.

INTERVIEW MIT DORIS PALMIERO UND FELIX HENSEL

Wie entwickelt sich der möblierte Mietmarkt in München aktuell?

Doris Palmiero: Die Nachfrage war den gesamten Sommer über sehr hoch - dementsprechend ist

die Zahl der Angebote signifikant gesunken. Bis in den September hinein hat die Nachfrage nicht nachgelassen.

Hält der Zuzug nach München weiter an? Ist die Innenstadt

im Fokus oder eher der Speckgürtel?

Der Zuzug hält weiter an, die Nachfrage ist weiterhin sehr hoch. Dabei bleibt die Innenstadt-lage Favorit, was aber natürlich

auch zu fehlenden Angeboten führt. Daher geht es für so manchen Mietinteressenten in den Speckgürtel, wo vor allem größere Objekte nachgefragt werden.

Wo liegen die Schwierigkeiten für Mieter, die aktuell eine möblierte Wohnung in München suchen?

Felix Hensel: Wie bereits erwähnt, ist das Angebot grundsätzlich zu niedrig. Dazu kommt, dass die Mieten gestiegen sind, aber nicht die finanzielle Unterstützung der Miete durch den Arbeitgeber. Viele Firmen bezuschussen die Wohnungssuche bzw. die Miete weniger. Auch bei Privatpersonen bemerken wir den fehlenden Inflationsausgleich.

Wie helfen Sie den Wohnungssuchenden?

Durch individuelle Beratung, kurze Reaktionszeiten und ein gutes Verhältnis zu den Eigentümern können wir sehr schnell das passende Objekt finden und die Vermittlung realisieren. Viele Suchende kommen auch aus dem Ausland. Mit unserem internationalen Team, das 20 Sprachen spricht, betreuen wir die Mieter über die gesamte Mietzeit bis hin zur Kautionsrückzahlung. Den Mietvertrag bieten wir zudem zweisprachig an.

Was macht Mr. Lodge anders als andere Münchener Makler?

Doris Palmiero: Wir organisieren

ausschließlich individuelle Einzeltermine für unsere Kunden und führen keine offenen Besichtigungen durch. Wir stellen jeden Interessenten sofort dem Eigentümer vor und "sammeln" keine Interessenten, die wir bei Bedarf und Angebot kontaktieren. Wir begleiten unsere Kunden von A bis Z, das heißt von der Suche über die Mietzeit bis hin zur Kautionsrückzahlung sind wir an ihrer Seite.

Haben Sie als Experten Tipps für die Wohnungssuche in München?

Felix Hensel: Auch wenn die Innenstadtlagen Münchens auf den ersten Blick attraktiver wirken und mit besseren Lebensbedingungen locken - auch im Speckgürtel Münchens ist es schön. Interes-

senten sollten einen größeren Radius im Blick haben. Bei der Suche kann es zudem helfen, sich gut vorzubereiten. Alle benötigten Unterlagen sollten vollständig vorliegen. Wenn es dann mit der passenden Wohnung nicht sofort klappt, heißt es: Geduld haben.



Doris Palmiero
Felix Hensel

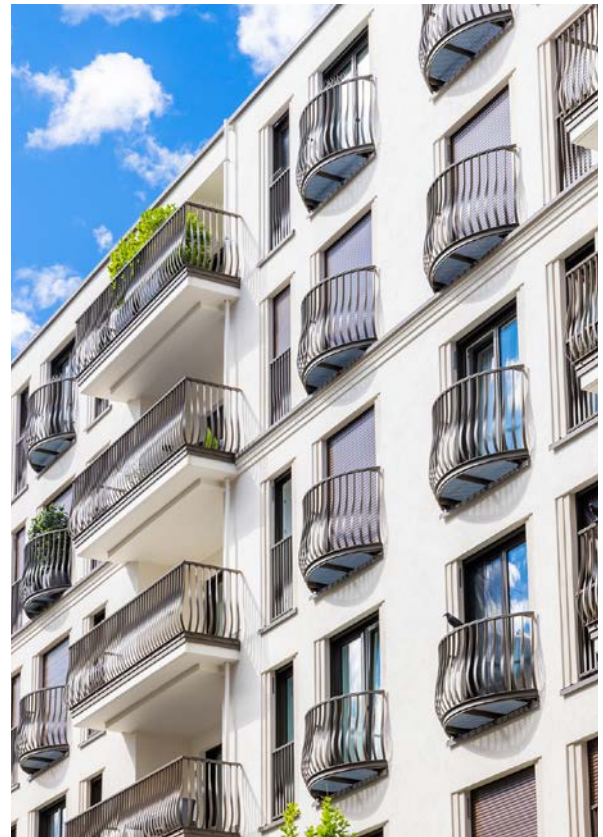
HEAD OF REAL ESTATE RENTAL

Mr. Lodge Exclusive

Unter unserer Marke Mr. Lodge Exclusive setzen wir neue Maßstäbe in der Vermarktung von Luxusimmobilien. Wir vermitteln exklusive Immobilien mit erstklassiger Ausstattung in herausragenden Lagen. Diese Art von Immobilien inszenieren wir besonders aufwendig. Das Exposé der VILLA ACHALM wurde 2023 mit dem GMUND AWARD in der Kategorie Business ausgezeichnet.

Luxuswohnung im LUDWIG - verkauft

Das LUDWIG in München's Maxvorstadt bietet klassische Eleganz und urbanes Flair. In Gehweite zu erstklassigen Einkaufsstraßen, Kulturstätten und dem Englischen Garten gelegen, ist diese 3-Zimmer Wohnung im 4. OG eines 2019 erbauten Wohnhauses ein Kleinod für anspruchsvolles Wohnen im Herzen der Stadt.



Das Fockenstein

Bad Wiessee am Tegernsee

Ein Unikat der Superlative mit zwei erstklassigen Immobilien, die höchsten Luxus und außergewöhnlichen Komfort vereinen:

Die moderne Landhaushälfte bestehend aus Chalet I mit einem angrenzenden Chalet II und das neuinszenierte Landhaus mit separater Einliegerwohnung und einem Outdoorpool präsentiert sich als Gesamt-Ensemble mit einer einzigartigen Gelegenheit des generationsübergreifenden Wohnens. Alternativ kann auch nur eine der beiden Immobilien erworben werden.



Villa Achalm
Herrschaftliche Villa im Großraum Stuttgart

Diese klassische Villa auf großzügigem Grundstück eröffnet Visionen für die Zukunft. Die Lage, die Architektur, das Interior Design, die Ausstattung, gepaart mit einer atemberaubende Gartenlandschaft – alles an der Villa Achalm ist einzigartig.

Luxury Apartments
Bad Wiessee am Tegernsee

Ein wahres Juwel in einer begehrten Wohngegend mit Blick auf die Tegernseer Bergwelt. Jede der 7 Wohnungen ist ein Unikat und bietet harmonisches Wohnen im bayerischen Baustil. Hier vereint sich Luxus mit Tradition, und die Möglichkeit zur touristischen Vermietung schafft attraktive Ertragsmöglichkeiten. Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei.



Mr. Lodge News



Mr. Lodge goes China

Der internationale Ansatz wird ausgebaut. Das komplette Leistungsspektrum ist jetzt auch in chinesischer Sprache und über chinesische Kommunikationskanäle verfügbar. München ist ein wichtiges wirtschaftliches Zentrum mit einer starken internationalen Präsenz. Die Beziehungen zwischen China und Bayern haben in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung erlangt. So ist für uns die persönliche und professionelle Ansprache chinesischer Einzelpersonen und die Kooperation mit chinesischen Firmen die logische Fortsetzung unseres strategisch wichtigen internationalen Ansatzes.



BestSeller Apartment

Unser Möblierungskonzept bietet unseren Vermietern „alles aus einer Hand“ in Form eines Basispakets an. Möblierung und Ausstattung werden von uns auf Vorrat gehalten, die

Möblierung ist daher kurzfristig umsetzbar. Beginnend mit der Bestandsaufnahme vor Ort und der Grundrissplanung werden für unsere Vermieter somit Aufwand und Zeitverlust bis zur Vermietung erheblich reduziert. Gegen Aufpreis beinhaltet das Angebot auch eine Einbauküche. Die gesamte Möblierung und Ausstattung ist konkret auf die Wünsche und Ansprüche unserer Mieter zugeschnitten. Dies stellt eine zusätzliche Sicherheit für unsere Vermieter in der Mieteransprache dar und sorgt für eine schnelle Vermittlung.

Capital Auszeichnung

Auch in diesem Jahr sind wir von einem der führenden Wirtschaftsmagazine Deutschlands, Capital, mit der begehrten Höchstnote in den Kategorien Qualifikation, Prozessqualität, Exposé, Vertrag und Service ausgezeichnet worden und mit der höchsten Punktzahl. Damit gehören wir zu den TOP Maklern und besten Immobilienvermittlern in ganz Deutschland.





Mehr Mobilität und Flexibilität - Mr. Lodge und SIXT kooperieren

In einer globalisierten Welt sind Flexibilität und Mobilität entscheidende Grundvoraussetzungen. Unser Angebot bei Mr. Lodge richtet sich an Personen, deren Leben in hohem Maße von Flexibilität und Mobilität geprägt ist. Die Kooperation mit SIXT, einem internationalen Anbieter von Premium-Mobilitätsdienstleistungen, ist die Weiterentwicklung des Angebots, um Reisen und Aufenthalte zu erleichtern. Besonders internationale Fachkräfte, die sich aus wirtschaftlichen oder nachhaltigen Gründen nicht langfristig an ein Auto binden möchten, können von diesem Angebot profitieren.

All you can art – Immobilien und Kunst

Wie wir Kunst und Immobilien verbinden, zeigt unsere neueste Kooperation mit All you can art. In unserer bereits verkauften 3-Zimmer-Wohnung im LUWDIG befinden sich drei Kunstwerke zweier ausgewählter Künstler, die uns die Galerie All you can art exklusiv zur Verfügung gestellt hat. Kunst im Raum verleiht der Immobilie eine besondere Ästhetik. Sie schafft Gelegenheit für eine emotionale Bindung und erleichtert es, sich schneller zu Hause zu fühlen.



Mr. Lodge - Live Webinar

Sie möchten live und aus erster Hand die persönliche Einordnung der Entwicklung am Münchner Immobilienmarkt durch unseren Geschäftsführer Norbert Verbücheln und den Immobilien-Analysten Jan Kricheldorf erfahren? Dann laden wir Sie herzlich ein zu unserem Live-Webinar am Donnerstag, 14. Dezember um 17 Uhr.

Thema: Jahresrückblick 2023 - Brennpunkt Immobilienmarkt München

MR. LODGE  WEBINAR

Angebotspreise Kauf & Miete

Stadtteil	Bestandswohnungen Kauf	
	Preisspanne €/m ²	ØPreis €/m ²
Allach, Untermenzing	5.019 - 11.678	7.993
Altstadt	5.856 - 25.268	12.569
Lehel	7.513 - 22.845	14.702
Au-Haidhausen	5.935 - 15.534	10.112
Aubing-Lochhausen-Langwied	5.056 - 11.225	7.900
Berg am Laim	5.675 - 11.642	8.403
Bogenhausen*, Herzogpark	5.523 - 19.250	10.702
Feldmoching, Hasenberg I	4.925 - 11.177	7.714
Hadern	5.385 - 11.835	7.823
Isarvorstadt, Ludwigsvorstadt, Glockenbach	6.468 - 17.223	11.594
Laim	5.362 - 11.425	8.002
Maxvorstadt	5.691 - 22.422	11.579
Milbertshofen-Am Hart	5.000 - 10.956	8.340
Moosach	5.123 - 11.315	7.787
Neuhausen-Nymphenburg	6.246 - 15.770	10.413
Obergiesing-Fasangarten	6.023 - 12.546	8.892
Pasing-Obermenzing	5.470 - 12.378	8.155
Ramersdorf-Perlach	4.150 - 11.725	7.751
Schwabing-Freimann	6.569 - 17.275	10.773
Schwabing-West	6.553 - 15.074	10.430
Schwanthalerhöhe	4.271 - 16.149	9.804
Sendling	5.539 - 11.738	8.557
Sendling-Westpark	5.437 - 11.413	8.138
Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenrd.-Solln	5.649 - 12.419	8.107
Trudering-Riem	5.444 - 13.575	8.628
Untergiesing-Harlaching	5.525 - 14.065	9.209

TOP €/m ²	Bestandswohnungen Miete Preisspanne €/m ²	ØPreis €/m ²	TOP €/m ²
11.678	12,49 - 24,06	18,20	26,46
25.268	12,25- 39,78	24,14	39,78
22.845	16,50 - 36,78	24,76	36,78
15.534	12,62 - 33,13	21,47	33,13
11.225	12,96 - 26,74	18,47	27,55
11.642	10,97 - 31,41	19,22	31,41
19.250	14,10 - 30,72	20,43	30,72
11.177	11,33 - 28,41	18,42	28,41
11.835	13,12 - 26,94	18,71	26,94
17.223	14,14 - 36,82	23,22	36,82
11.425	12,29 - 29,04	18,71	29,04
22.422	12,82 - 37,40	23,30	37,40
10.956	11,62 - 33,82	20,95	33,82
11.315	12,65 - 29,54	19,54	29,54
15.770	14,74 - 31,93	20,83	31,93
12.546	10,43 - 32,11	20,20	32,11
12.378	12,61 - 29,33	19,26	29,33
11.725	10,78 - 29,17	18,21	29,17
17.275	13,48 - 32,19	20,61	32,19
15.074	12,43 - 34,47	22,63	34,47
16.149	9,60 - 35,00	20,94	35,00
11.738	11,50 - 30,99	19,96	30,99
11.413	11,50 - 30,12	19,74	30,12
12.419	13,04 - 27,94	19,04	27,94
13.575	11,67 - 26,87	18,41	26,87
14.065	11,01 - 29,66	19,57	29,66

Quelle: geomap.immo (Abfragedatum 28.09.2023)

* Dazu gehören die Ortslagen Daglfing, Denning, Engelschalking und Johanneskirchen

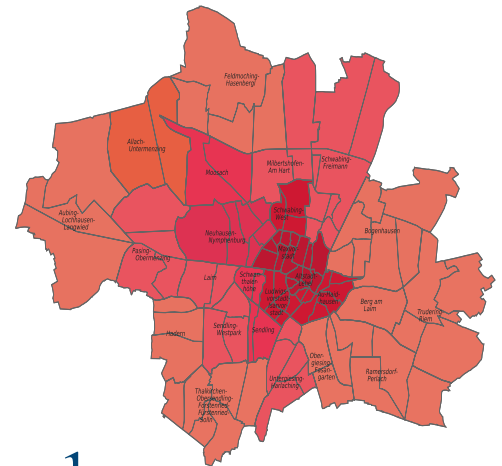
Übersicht Vermietung Angebotsmieten München

LEGENDE

- 16,00€ - 17,00€
- 17,00€ - 18,00€
- 18,00€ - 19,00€
- 19,00€ - 20,00€
- 20,00€ - 21,00€
- 21,00€ - 22,00€
- 22,00€ - 23,00€
- > 23,00€

+5,2%
im Vergleich zum
Vorjahr Q1/2022

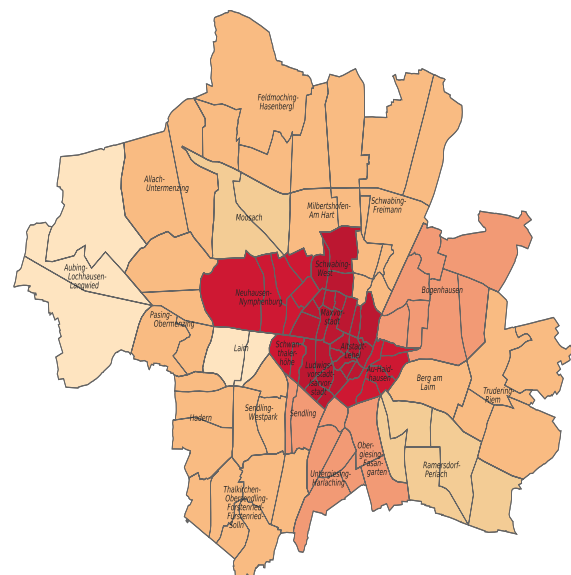
Quelle: geomap.immo



Übersicht Verkauf Angebotspreise München

LEGENDE

- 6.000€ - 7.000€
- 7.000€ - 8.000€
- 8.000€ - 9.000€
- 9.000€ - 10.000€
- 10.000€ - 11.000€
- > 11.000€



Quelle: geomap.immo

Aus der Rechtsprechung

Urteil des Bundesgerichtshofs zur Gültigkeit der sogenannten „fiktiven Schadensbemessung“ im Mietrecht

Wenn Mieter bei Auszug Beschädigungen an der Wohnung hinterlassen, können Vermieter die nötigen Reparaturkosten weiterhin durch die Einholung von Kostenvoranschlägen ermitteln. Mit diesen Kostenvoranschlägen können sie dann die Höhe der Schäden geltend machen und entsprechend die Kautionsabrechnung abrechnen. Die Durchführung der Reparatur ist nicht Voraussetzung dafür. Das heißt, Vermieter können die Kosten weiterhin durch die sogenannte „fiktive Schadensbemessung“ - also ohne eigentliche Ausführung der Reparatur – ermitteln und entsprechend gegen die Mieter geltend machen.

Dies hat der 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes mit seinem Urteil vom 19.04.2023 entschieden (BGH VIII ZR 280/21, Urteil vom 19.4.2023, siehe nebenstehenden QR-Code). Damit hat er eine Diskussion beendet, die entstanden war, nachdem der benach-

barte 7. Senat die fiktive Schadensbemessung im Werkvertragsrecht nicht mehr anerkannt hatte. Der 8. Senat hat nun klargestellt, dass die Rechtsprechung des anderen Senats nicht für das Mietrecht gilt und Vermieter daher weiterhin die Möglichkeit der fiktiven Schadensbemessung haben.



Disclaimer / Hinweis:

Alle rechtlichen Informationen erfolgen ohne Gewähr und stellen keine Rechtsberatung dar.

Für eine rechtliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Rechtsanwalt oder Ihre Rechtsanwältin oder z.B. an die Rechtsberatung des Münchner Haus- und Grundbesitzervereins (siehe nebenstehenden QR-Code).



Das Team Verkauf bei Mr. Lodge.



IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright:
Mr. Lodge GmbH

Hauptsitz:
Barer Str. 32 | Prinz-Ludwig-Str. 7
80333 München
Tel. +49 89 340 823- 0
info@mrlodge
www.mrlodge.de

Filiale am Tegernsee:
Ulrich-Stöckl-Str. 11
83700 Rottach-Egern
Tel.: + 49 80 22 981 31- 0

Redaktion:
Norbert Verbücheln
Kathrin Zellentin

Fotos © Mr. Lodge GmbH

Gestaltung:
Wordliner GmbH
Paul-Robeson-Str. 10
10439 Berlin

