

■ Auszug unserer aktuellen Objekte

Traumwohnung in Traumlage! *Gartenwohnung in Starnberg*



Ca. 120 m² Wfl., neuwertige Maisonnettewohnung mit Hobbyraum, 4 Zimmer, EBK, West-Terrasse,

€ 325.000,-
Objekt-Nr.: 15740

Vielversprechende Gelegenheit in Traumlage! *Einfamilienhaus auf großem Grundstück*



Ca. 290 m² Wfl., ca. 1.850 m² Grund, Bj. 1992, 8 Zimmer, Glasfassade, Einliegerwohnung und Büro,

€ 1.390.000,-
Objekt-Nr.: 15543

Haus mit 600m² Grund für Pferdefreunde & Naturliebhaber *in Pöcking*



Ca. 140 m² Wfl., 4 Zimmer, großer Wohnbereich + Glaserker, moderner Stil, schön eingewachsener Garten, Sauna & Dampfbad,

€ 498.000,-
Objekt-Nr.: 15504

Liebhaberobjekt! *Kernsaniertes & exklusiv ausgestattetes Landhaus in Traumlage*



Ca. 140 m² Wfl., ca. 946 m² Grund, 4 Zimmer, saniert, in Herrsching a. Ammersee, Niedrigenergiehaus mit Seeblick und Gartenteich,

€ 698.000,-
Objekt-Nr.: 15482

■ Ihre Ansprechpartner

Gerne setzen wir uns mit Ihnen zu einem persönlichen, unverbindlichen Gespräch zusammen.



Sonja Ostner
Immobilienverkauf & Vermietung
Immobilienkauffrau (IHK)

☎ 089 / 17 87 87-27
✉ ostner@aigner-immobilien.de



Tina Aigner
Immobilienverkauf & Vermietung
Immobilienkauffrau (IHK)

☎ 089 / 17 87 87-48
✉ taigner@aigner-immobilien.de

Tagesaktuell mind. 200 Objekte sowie
konkrete Kundengesuche unter:
www.aigner24.de

■ **Aigner Immobilien GmbH**
Ferdinand-Maria-Straße 47
80639 München

■ **Telefon 089 - 17 87 87 - 0**
Telefax 089 - 17 87 87 - 88

■ **info@aigner-immobilien.de**
www.aigner-immobilien.de

AIGNER IMMOBILIEN **ivd**
VERKAUF ■ VERMIETUNG ■ VERWALTUNG BDW VdM

Marktbericht Starnberg & Landkreis

• PREISE • FAKTEN • ANGEBOTE • GESUCHE •

■ Quellen Angabe

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Bereich des Landkreis Starnberg ⁽¹⁾
 Marktbericht 05 - erhältlich beim Gutachterausschuß / Kontakt: 08151-148414

■ Starnberg

Starnberg gehört zu den zehn deutschen Städten mit dem höchsten Pro- Kopf- Einkommen, das wirkt sich natürlich auf die Immobilienpreise aus. Das Preisgefüge ist insgesamt dem Standort angepasst, d.h. hoch angesiedelt. Doppelhaushälften liegen bei 400.000 bis 550.000 EUR, Einfamilienhäuser zwischen 500.000 und 780.000 EUR.

■ Marktentwicklung Kurzüberblick

Im Landkreis Starnberg war 2005 eine nicht unerhebliche Steigerung des Immobilienmarktes zu verzeichnen. Nachdem seit 2001 die Vertragszahlen und der Geldumsatz stetig gesunken sind, wurden im Jahr 2005 mehr Kaufverträge als 2001 registriert und auch der Geldumsatz erreichte den höchsten Punkt seit damals.

Bei den Verkäufen in den Rubriken Wohnungseigentum und Wohnhäuser liegen die Gemeinden Gauting (EFH DHH RH ETW) und Gilching (DHH RH ETW), die Stadt Starnberg (EFH DHH RH ETW), sowie in Teilbereichen auch die Gemeinden Berg (EFH) weit vorne. Im Mittelfeld bei den Verkäufen von Wohnungen sind die Gemeinden Herrsching, Tutzing, Pöcking und Krailling zu finden. ⁽¹⁾

■ Vertragszahlen Landkreis Starnberg

Für das Jahr 2005 liegen dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte insgesamt 1.657 Urkunden über Kauf-, Tausch-, Schenkungs-, Übergabe-, Auseinandersetzungsgeschäfte, Versteigerungen sowie Erbbaurecht vor. ⁽¹⁾

Objektart	2005	Änderung zu 04	1Hbj. 06
unbebauter Grund	556	+32%	204
bebauter Grund	578	+37%	208
Wohnungs-/Teileigentum	523	+25%	229
Gesamt	1.657	+31%	641

■ Geldumsatz

Im Landkreis Starnberg wurden auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2005 insgesamt rd. 578,2 Millionen Euro umgesetzt. Das ist eine Steigerung um 37% bzw. um rd. 156,9 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. ⁽¹⁾

	2005	Änderung zu 04	1Hbj. 06
	Mio. EUR		Mio. EUR
unbebauter Grund	136,6	+24%	48,2
bebauter Grund	334,4	+52%	108,6
Wohnungs-/Teileigentum	107,2	+17%	44,7
Summe	578,2	+37%	201,5

■ Einfamilienhäuser (EFH)

Die meisten Kaufverträge fallen über Einfamilienhäuser auf die Preisgruppen zwischen 401 und 600 Tausend-Euro.

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich die Anzahl von Verkäufen bei Kaufpreisen zwischen 501 und 700 Tausend-Euro deutlich erhöht, während die Vertragszahlen in den Kaufpreiskalkulationen von 301 bis 400 Tausend-Euro ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist.

Die Bereiche Gauting und Starnberg sind beim Kauf / Verkauf von EFH deutlich Marktführer. ⁽¹⁾

■ Doppelhaushälften (DHH)

Die meisten Kaufverträge von Doppelhaushälften sind in den Preisgruppen von 401 bis 500 Tausend-Euro zu verzeichnen. Generell ist zu beobachten, das „normale“ Doppelhaushälften (durchschnittliche Lage, Grundstücksgröße und Wohnfläche) in der Regel im Landkreis zwischen 300 und 500 Tausend-Euro verkauft werden.

Im Verkaufszeitraum 2004/2005 standen in Gauting und Starnberg die meisten DHH zum Verkauf. Auch in der Gemeinde Wörthsee konnte über das Doppelte an Vertragszahlen festgestellt werden als im vorhergehenden Ermittlungszeitraum. ⁽¹⁾

■ Reihenhäuser (RH)

Die meisten Reihenhäuser wurden sowohl in den Ermittlungszeiträumen 2000/2001 und 2002/2003 als auch 2004/2005 zwischen 301 und 400 Tausend-Euro verkauft. ⁽¹⁾

■ Eigentumswohnungen (ETW)

Den größten Marktanteil der Eigentumswohnungen im Landkreis verteilt sich auf die Stadt Starnberg und die Gemeinden Gauting und Gilching. ⁽¹⁾

■ Verkaufspreise Landkreis Starnberg Übersicht

Einfamilienhäuser	zwischen 500. - 780.000,-	EUR
Doppelhaushälfte	zwischen 400. - 550.000,-	EUR
Reihenhäuser	zwischen 300. - 400.000,-	EUR
Villen	zwischen 800. - 2.000.000,-	EUR

■ Achtung ⁽¹⁾

Diese Preisspannen schwanken im täglichen Immobiliengeschäft, da bestimmte Lagen und besondere Ausstattungen auch einen exklusiven Preis haben. Am begehrtesten bleibt natürlich der direkte Seeblick mit Grundstück - hier werden meist Liebhaberpreise gesetzt.

■ Auszug unserer aktuellen Objekte

Für Sie und Ihre Familie

Einfamilienhaus in Pöcking am Starnberger See



Ca. 206 m² Wfl., ca. 529 m² Grund, 5 Zimmer, in ruhiger Lage in Pöcking, hochwertige Ausstattung,

€ 829.000,-
 Objekt-Nr.: 15567

Geschichtsträchtiges Ensemble!

Außergewöhnliches Einfamilienhaus in Niederpöcking



Ca. 160m² Wfl., 5 Zi., Bj. 1880, 1995 renoviert & ausgebaut, gepflegtes Grundstück, gemeinschaftlich genutzter Seezugang,

€ 950.000,-
 Objekt-Nr.: 15748

■ Auszug unserer aktuellen Kundengesuche

Akademiker-Ehepaar sucht in Starnberg oder Herrsching ein Grundstück bis € 800.000,- oder ein freistehendes Einfamilienhaus bis 1,2 Mio, in ruhiger Lage, am liebsten mit See- und oder Bergblick. Kd.-Nr.: 19806362

Kleine Familie sucht ein EFH in Starnberg, ab 300m² Grund, ab 185m² Wfl., bis max. € 850.000,- Kd.-Nr.: 19790710

Familie mit zwei Kindern sucht ein großzügiges EFH in Starnberg, ab 150m² Wfl, ab 600m² Grund, bis 1,0 Mio. Kd.-Nr.: 19818665

Familie mit Kindern sucht ein freistehendes EFH in guter Lage von Starnberg, ab 600m² Grund ab 160m² Wfl., bis max. € 800.000,- Kd.-Nr.: 19819251