## Aktueller Immobilienbericht für München Großhadern

*Die Zahl der Wohnungsangebote ist in Großhadern im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen. Nach einem Hoch in 2013 ist jetzt wieder ungefähr das Niveau von 2012 erreicht.*

Der Stadtteil Großhadern/Hadern liegt südwestlich in München. Typisch für Hadern ist sowohl das dörfliche Erscheinungsbild als auch Neubauten. Bekannt ist der Stadtteil durch sein Großklinikum. Im Süden und anderen Teilen Haderns gibt es viele Einfamilienhäuser aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit. Auf ehemaligen Kiesbaugebieten und landwirtschaftlichen Flächen wurden nach dem 2. Weltkrieg große Wohnanlagen gebaut. Im Südwesten von Großhadern (zwischen U-Bahnhof Klinikum Großhadern und dem angrenzenden Wald) entsteht auf einem ehemaligen Feld eine Neubausiedlung mit Eigentums- und Mietwohnungen und einigen Geschäften. Einige der Häuser sind schon fertig und bereits bezogen. An das öffentliche Verkehrsnetz ist Hadern durch die U 6 angeschlossen, die bis zum Klinikum fährt.

Quadratmeterpreise und Immobilienpreise im Großhadern , (Angebotspreise März 2013 bis März 2014; statistische Mittelwerte):

Häusermarkt Großhadern/Hadern:
BESTEHENDE Häuser wiesen im vergangenen Jahr durchschnittliche Quadratmeterpreise rund 5.300 EUR in Hadern und 5.700 EUR in Großhadern auf. Diese 121 Objekte setzten sich aus Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reiheneckhäusern, Villen/Bungalows und Mehrfamilienhäusern zusammen, und in kleinerer Anzahl andere Häuserkategorien. Preislich hoben sich die 12 Villen/Bungalows im Schnitt mit ca. 7.800 EUR/m² heraus. Für ein 178 m² großes Einfamilienhaus musste man in Hadern/Großhadern im Schnitt mit rund 1 Mio. EUR kalkulieren.
Auch im NEUBAU-Segment war bei Einfamilienhäusern mit einem Kaufpreis von 1 Mio. EUR zu rechnen, bei ungefähr gleicher Wohnfläche. Die Quadratmeterpreise bewegten sich hier bei 5.850 EUR. 22 Doppelhaushälften lagen preislich etwas darunter mit rund 5.300 EUR/m² im Mittel.

Wohnungsmarkt Großhadern/Hadern:
Die Quadratmeterpreise für GEBRAUCHTE Eigentumswohnungen in Hadern lagen bei durchschnittlich 4.450 EUR, in Großhadern bei 4.700 EUR. In Hadern kamen die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 80 m² damit auf knapp 350.000 EUR, in Großhadern auf rund 560.000 EUR bei durchschnittlich 120 m².
Bzgl. NEUER Wohnungen wird an dieser Stelle nicht weiter differenziert, da die Stückzahlen für Großhadern sehr niedrig sind. Zusammengenommen kommen die Quadratmeterpreise für neue Eigentumswohnungen im Gebiet auf etwa 6.500 EUR, Dachterrassenwohnungen liegen meist zwischen 5.000 und 6.000 EUR, Penthäuser sind meist bei Quadratmeterpreisen um die 6.500 EUR zu finden.
Insgesamt waren rund 370 Wohnungsangebote geschaltet, im Vorjahreszeitraum waren es insgesamt noch über 600.

Grundstücksmarkt Großhadern/Hadern:
In Großhadern standen 4 Grundstücke für den Bau mit Einfamilienhäusern im Schnitt zu ca. 1.250 EUR/m² zur Vermittlung. In Hadern waren es 39 Grundstücke, davon 30 für die Bebauung mit Einfamilienhäusern. Im Gesamtdurchschnitt wurden Grundstücke in Hadern für rund 1.400 EUR/m² inseriert.

Tatsächliche Verkaufszahlen:
Bisher sind lediglich Zahlenwerte aus dem Jahr 2012 erhältlich. Für das Jahr 2013 sind im Schnitt Steigerungen von ca. 10 - 12 % anzunehmen. Hier zur Orientierung die Vergleichswerte von 2012:
26 individuelle Wohnbaugrundstücke, 161 neue und 382 wiederverkaufte Wohnungen, 50 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser sowie 1 Gewerbebau wurden im Gebiet Hadern/Großhadern erfolgreich vermittelt. Für gute Lagen wie Großhadern waren 2012 in München folgende Durchschnitts-Quadratmeterpreise für Wohnungen realisierbar: Baujahr 70 - 79 ca. 3.550 EUR, 80 - 89 ca. 4.050 EUR, 90 - 99 ca. 4.000 EUR, 2000 - 2008 ca. 4.550 EUR und Neubau Euro 5.700 EUR, wobei diese Angaben bei einer konkreten Wohnung um bis zu 20 % schwanken können.

"Großhadern reiht sich ein unter die begehrten Wohnlagen in München und bietet eine gute Mischung aus vorhandenen Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten. Nicht umsonst wird dort gerne gebaut und gekauft.", so der Inhaber der Firma Fischer Immobilien, Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz in München-Neuhausen.

Quellen: muenchen.de, wikipedia, Auswertung vom Immobilienmakler-Büro Fischer, München, Immobilienpreise und Quadratmeterpreise aus dem Statistikprogramm der IMV Marktdaten GmbH. Tatsächliche Verkaufszahlen aus dem Immobilienbericht Gutachterausschuss München 2012. Dieser Bericht ersetzt keine qualifizierte Wertermittlung eines Sachverständigen oder Maklers aus München bzw. Großhadern/Hadern. Auch handelt es sich dabei um Durchschnittswerte, die nur bedingt zu individuellen Kalkulationen herangezogen werden können. Keine Gewähr für Korrektheit und Vollständigkeit der Angaben.

Nähere Informationen finden Sie unter www.immobilienbesitzer-muenchen.de .

### Pressekontakt

Rainer Fischer Immobilien

Herr Rainer Fischer
Rotkreuzplatz 2a
80634 München

immobilienbesitzer-muenchen.de
rainer@immobilienfischer.de

### Firmenkontakt

Rainer Fischer Immobilien

Herr Rainer Fischer
Rotkreuzplatz 2a
80634 München

immobilienbesitzer-muenchen.de
rainer@immobilienfischer.de

Das Personenunternehmen hat seinen Sitz seit 1995 in München am Rotkreuzplatz. Es hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien im Großraum München spezialisiert. Seit Bestehen wurden über 750 Häuser, Eigentumswohnungen und Grundstücke an solvente Käufer vermittelt. Das Maklerunternehmen arbeitet unter anderem mit externen Finanzierungsberatern zusammen, präsentiert alle Angebote auf sieben verschiedenen Internetplattformen und geht auch mal neue Wege in der Vermarktung von Immobilien. Telefonische Erreichbarkeit ist 7 Tage die Woche sichergestellt.

**Anlage:** Bild