

Immobilienbericht für München Giesing

Über 1.400 Wohnungsangebote gab es im vergangenen Jahr in München Giesing. Die Zahl der Angebote für Dachterrassenwohnungen oder Gartenwohnungen bleibt gering.

Giesing liegt im Südosten von München und teilt sich in die Stadtteile Ober- und Untergiesing. Historisch wurde es im Jahr 790 erstmals urkundlich erwähnt. Giesing lag nahe bei der Stadt München und stellte eine Art Zuflucht für Tagelöhner dar, die kein Wohnrecht in der Stadt bekamen. Im Jahr 1818 wurde Giesing selbständige Gemeinde und 1854 schließlich nach München eingemeindet. 1936 folgte die Aufteilung in Obergiesing und Untergiesing-Harlaching. Bis heute lebt die Einteilung der Stadtgebiete im Bewusstsein der Menschen als eine soziale Abstufung fort. Obergiesing gilt weiterhin als Arbeiterviertel, Untergiesing erfährt derzeit eine Aufwertung. In München Obergiesing leben derzeit ungefähr 51.000 Menschen. In baulicher Hinsicht stellt sich Obergiesing uneinheitlich dar. Einerseits gibt es Einfamilienhäuser und kleine Siedlungen und andererseits mehrgeschossige Wohnblocks. In Untergiesing-Harlaching leben heute etwa 48.000 Menschen, in Untergiesing alleine etwa 35.000.

Hier die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt in München Giesing (Zeitraum April 2013 bis April 2014):

Häuser in Giesing:

Mit 144 Häusern waren in Untergiesing beinahe doppelt so viele Häuser wie in Obergiesing angeboten. Ein durchschnittliches Bestands-Einfamilienhaus in Obergiesing hatte ca. 177 qm Fläche und kostete im Angebot etwa 900.000 EUR. In Untergiesing waren es rund 200 qm Durchschnittsfläche und etwa 1,3 Mio. EUR Kaufpreis. Damit kamen die Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser in Obergiesing auf durchschnittlich 5.100 EUR, in Untergiesing auf durchschnittlich 6.650 EUR. Interessant sind in Untergiesing auch 21 Angebote für Villen bzw. Bungalows, mit Quadratmeterpreisen um die 7.750 EUR. Für Neubauten sind aufgrund der geringen Zahlen nur Gesamt-Durchschnittswerte sinnvoll. So bewegten sich die Quadratmeterpreise für Häuser insgesamt in Obergiesing bei durchschnittlich knapp 6.000 EUR, in Untergiesing bei 7.900 EUR.

Wohnungen in Giesing:

Wenden wir den Blick zunächst auf Obergiesing. 478 Bestands- und 383 Neubauwohnungen gab es auf dem Angebotsmarkt - d. h. 44 % Neubauten! Bestandseigentumswohnungen erreichten hier im Mittel Quadratmeterpreise von 4.800 EUR, bei 73 qm Durchschnittsfläche kostete eine Wohnung hier rund 350.000 EUR. Einige Dachterrassenwohnungen und Penthäuser lagen im Schnitt über 7.000 EUR/qm, einige Maisonnettes waren ebenfalls erwerblich, für rund 4.500 EUR/qm. Im Neubau-Sektor kamen Eigentumswohnungen auf Quadratmeterpreise von im Schnitt 5.600 EUR, bei 80 qm Fläche lag der Kostenpunkt für eine Wohnung um die 450.000 EUR. Weiter gab es 17 neue Penthäuser mit Quadratmeterpreisen von im Mittel 9.400 EUR.

In Untergiesing lagen die Quadratmeterpreise für eine Bestandswohnung bei 5.450 EUR, damit kam der Kaufpreis bei im Schnitt 90 qm auf etwa 500.000 EUR. Neu gebaute Eigentumswohnungen wiesen Quadratmeterpreise um die 6.900 EUR auf und kamen bei durchschnittlich 100 qm auf etwa 700.000 EUR Kaufpreis. Am teuersten waren neue Penthäuser mit durchschnittlich 12.400 EUR/qm.

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Insgesamt wird für das Jahr 2013 in München ein Preisanstieg von 10 oder 12 % zum Vorjahr erwartet. Da noch keine endgültigen Zahlen vorliegen, hier zur Orientierung die Zahlen des Jahres 2012: Hier wurden 412 Bestandswohnungen in Untergiesing-Harlaching real verkauft, 67 Neubauwohnungen und 49 Häuser. In Obergiesing-Au wurden 401 bestehende Eigentumswohnungen verkauft, sowie 750 Neubauwohnungen, 9 Ein- bzw. 12 Mehrfamilienhäuser ebenso. Die Preisspanne ist natürlich groß. Geht man bei Giesing vereinfacht von einer mittleren bis guten Wohnlage aus, ergeben sich folgende Quadratmeterpreise (jeweils +/-20%): für Neubauobjekte: um die EUR 5.200,-, 80er Jahre: EUR 3.600,- und 60er/70er Jahre: ca. EUR 3.300,-.

"Natürlich sind aufgrund der Nachfrage die Immobilienpreise in Ober- und Untergiesing im Jahr 2013 ca. um 10 % gestiegen.", sagt der Inhaber der Firma Fischer Immobilien, Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz in München-Neuhausen.

Quellen: muenchen.de; sueddeutsche.de; wikipedia; Immobilienpreise bzw. Quadratmeterpreise: Statistikprogramm IMV Marktdaten GmbH, Analyse Immobilienmakler-Büro Fischer, München; Jahresbericht 2012 des Gutachterausschusses München. Der Immobilienbericht kann nur als allgemeine Richtschnur angesehen werden und ist kein Ersatz für eine professionelle Wertermittlung durch Sachverständige oder Immobilienmakler München Giesing. Wertangaben sind stets nur Durchschnittswerte. Für Vollständigkeit oder Richtigkeit des vom Autor Rainer Fischer erstellten Berichts keine Gewährleistung.

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

