



Marktbericht Immobilien für München Neuhausen

Die meisten Eigentumswohnungen in München Neuhausen liegen über der 500.000 EUR-Marke, im Schnitt liegt der Quadratmeterpreis für Wohnungen bei etwa 6.500 EUR.

Rund 5 km nordwestlich vom Stadtzentrum Münchens liegt der Stadtteil Neuhausen. Im 12. Jahrhundert wird er erstmals erwähnt. Über mehrere Jahrhunderte hinweg blieb Neuhausen unbedeutend, aber nach dem Jahr 1800 begann das nahe gelegene München zu wachsen und Neuhausen profitierte davon. 1890 wurde es schließlich nach München eingemeindet. In der Zwischenzeit wurde Neuhausen zu einem hochwertigen Wohnviertel mit vielseitiger Ausprägung. Die Bausubstanz stammt oft noch aus der Gründer- bzw. Zwischenkriegszeit, ist aber meist noch gut erhalten. Die Nebenstraßen sind dominiert von repräsentativen Wohnhäusern, das Stadtteilzentrum eher von Wohn- und Geschäftshäusern.

Quadratmeterpreise und Immobilienpreise im Neuhausen, (Angebotspreise und statistische Mittelwerte für den Zeitraum September 2013 - September 2014):

Neuhausen ist aus Immobiliensicht nicht einfach unter einen Hut zu bekommen, denn es gibt große Unterschiede bezüglich der Lagequalitäten innerhalb Neuhausens, wo z. B. die stark ausgelastete Landshuter Allee einerseits verhältnismäßig niedrige Verkaufspreise liefert und es andererseits Toplagen gibt, wie z. B. die Bothmerstraße mit ihren Jugendstilobjekten, die preislich fast keine Grenzen nach oben kennen. Größtenteils jedoch liegt der Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser zwischen 9.000 und 11.000 EUR. Ein durchschnittliches Einfamilienhaus hat etwa 235 m² Wohnfläche und kostet im Angebot rund 2,5 Mio. EUR. Aber beispielsweise wurden auch zwei, evtl. nicht repräsentative, Doppelhaushälften mit Quadratmeterpreisen von gut 17.000 EUR angeboten. Mehrfamilienhäuser sind mit Quadratmeterpreisen um die 3.300 EUR natürlich günstiger. Insgesamt bot der Immobilienmarkt 67 bestehende und 7 neu gebaute Häuser. Der Wohnungsmarkt für Neuhausen ist traditionell reichhaltiger an Angeboten. 593 Bestandswohnungen und 97 Neubauwohnungen wurden im vergangenen Jahr zumeist über Immobilienmakler inseriert. 90 % der Angebote entfielen auf Eigentumswohnungen ohne Zusatzangaben. Für Bestandseigentumswohnungen lagen die Quadratmeterpreise bei durchschnittlich rund 6.500 EUR, womit eine 85 m² Wohnung auf einen Kaufpreis von etwa 560.000 EUR kam. Teurer waren natürlich Dachterrassenwohnungen und Penthäuser, deren Quadratmeterpreise im Schnitt von 8.000 bis 10.000 EUR reichten. Zum Beispiel war bei einem durchschnittlichen Penthaus mit gut 200 m² Fläche mit einem Kaufpreis von rund 2 Mio. EUR zu rechnen. Übergreifend betrachtet unterschieden sich Neu- und Bestandswohnungen in den Angebotspreisen nicht sehr stark.

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Über das Jahr 2013 zeigen Statistiken für München Neuhausen den tatsächlichen Verkauf von 4 Einfamilienhäusern, 9 Mehrfamilienhäusern sowie 7 Gewerbebauten, auf dem Wohnungsmarkt wechselten 285 Bestandseigentumswohnungen und 48 Neubauwohnungen ihren Besitzer. Die Zahl der tatsächlichen Verkäufe blieb damit zum Vorjahr in etwa konstant. In unterschiedlichen Lagen können sich die Immobilienpreise in Neuhausen evtl. stark unterscheiden. Es empfiehlt sich daher für den Fall eines Kaufes oder Verkaufes die Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler. Eine ungefähre Orientierung der in Neuhausen erzielbaren Quadratmeterpreise kann ein Vergleich mit Preisen in anderen guten Lagen Münchens liefern. Diese zeigten sich 2013 in etwa so: Für die Baujahre 1960-1979: etwa 4.000 bis 4.200 EUR im Schnitt, Bj. 1980-1999: etwa 4.600 EUR, Bj. 2000-2010: etwa 5.400 EUR, Neubauten: etwa 6.400 EUR, mit 25 % Varianz je nach Objekt.

"Neuhausen liegt einfach extrem zentral und hat durch die ständige Erweiterung der Infrastruktur viel gewonnen.", so der Immobilienmakler Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz in München-Neuhausen.

Quellen: muenchen.de, Auswertung vom Immobilienmakler-Büro Fischer, München, Immobilienpreise und Quadratmeterpreise aus dem Statistikprogramm der IMV Marktdata GmbH. Tatsächliche Verkaufszahlen aus dem Immobilienbericht Gutachterausschuss München 2013. Dieser Bericht ersetzt keine qualifizierte Wertermittlung eines Sachverständigen oder Maklers aus München bzw. Neuhausen. 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.immobiliensbesitzer-muenchen.de.

Pressekontakt

Rainer Fischer Immobilien

Herr Rainer Fischer
Rotkreuzplatz 2a
80634 München

immobiliensbesitzer-muenchen.de
rainer@immobilienfischer.de

Firmenkontakt

Rainer Fischer Immobilien

Herr Rainer Fischer
Rotkreuzplatz 2a
80634 München

immobiliensbesitzer-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

