



## Immobilienreport München Trudering und Haar für 2013

2013 gingen die Angebotszahlen für Immobilien in Trudering und Haar leicht zurück. Wie in München und Umland derzeit allgemein die Regel, steigen die Preise in einigen Immobilienkategorien um bis zu 10 %.

Im östlichen Münchner Stadtteil Trudering leben etwa 50.000 Einwohner. Trudering ist teils noch ein Stadtteil mit einem ausgeprägten Gartenstadtcharakter. Jedoch vollzieht sich ein Wandel von mit großen Grünanlagen versehenen Ein- und Zweifamilienhäusern hin zu verdichteten Nutzungsformen. In Trudering sind stadtypische und dörfliche Lebensweisen miteinander verbunden. Es gibt dort eine lebendige, traditionelle Vereinsszene sowie Musik- und Sportverbände.

Östlich von Trudering in der Gemeinde Haar wohnen etwa 22.000 Menschen. Anfang der 70er Jahre wurden durch die "Neue Heimat" auf einer Fläche von 100 Fußballfeldern 2700 Wohnungen und 208 Eigenheime für rund 6600 Leute geschaffen. Dadurch ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Haar recht schnell um rund 60 % gewachsen. Seit Mitte der 90er sind Nachverdichtung und Nachhaltigkeit hier die Schlagworte.

Immobilienpreise und Quadratmeterpreise in Trudering, (statistische Mittelwerte, Angebotspreise):

Zunächst zu den Hausangeboten:

Von den 406 angebotenen BESTANDS-Häusern waren 168 Einfamilienhäuser zu im Schnitt etwa 5.600 EUR/m<sup>2</sup> annonciert. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 173 m<sup>2</sup> ergab sich ein Durchschnitts-Kaufpreis von rund 970.000 EUR. Weiter gab es u.a. 83 Doppelhaushälften zu im Mittel ca. 5.000 EUR/m<sup>2</sup>, 41 Reihenhäuser zu im Schnitt etwa 4.400 EUR/m<sup>2</sup> sowie 43 Villen/Bungalows zu im Durchschnitt rund 6.200 EUR/m<sup>2</sup>. Im Neubau-Sektor gab es 131 Hausangebote. Insgesamt betrachtet lag der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei NEUEN Häusern in Trudering im Schnitt bei 5.250 EUR.

In der östlich gelegenen Gemeinde Haar liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für 48 BESTEHENDE Häuser im Schnitt bei rund 4.400 EUR und für 9 NEUE Häuser um die 5.600 EUR. BESTANDS-Einfamilienhäuser sind hier im Durchschnitt mit etwa 5.100 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Übergreifend liegen die Preise natürlich etwas günstiger als in Trudering.

Wohnungsmarkt Trudering und Haar:

524 BESTEHENDE Wohnungen waren über das Jahr 2013 inseriert. 431 Eigentumswohnungen ohne Spezifikation wurden hierunter im Durchschnitt zu etwa 4.550 EUR/m<sup>2</sup> ausgeschrieben. Bei durchschnittlichen 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche musste man im Schnitt mit ca. 370.000 EUR rechnen. Die übrigen Häuserkategorien teilten sich in 22 Eigentumswohnungen mit Garten, 21 Dachterrassenwohnungen, 44 Maisonnettes sowie 6 Penthäuser auf. Im Gesamtdurchschnitt bewegten sich BESTANDS-Wohnungen in Trudering bei einem Quadratmeterpreis zwischen 4.000 und 5.000 EUR im Schnitt. Es wird viel gebaut in Trudering: Das zeigen 291 Angebote für NEUBAU-Wohnungen in 2013. Diese standen durchschnittlich zu etwa 5.100 EUR/m<sup>2</sup> zum Verkauf. Darunter befanden sich in der Hauptsache 218 Eigentumswohnungen ohne Spezifikation. Für eine NEUE 100 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung war mit einem Durchschnitts-Kaufpreis von rund 520.000 EUR zu rechnen.

Die Wohnungen in Haar lassen sich zu 109 Angebote für BESTEHENDE Wohnungen, durchschnittlich zu ca. 3.550 EUR/m<sup>2</sup> sowie 36 NEUE Wohnungen im Schnitt zu etwa 4.700 EUR/m<sup>2</sup> zusammenfassen.

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Statistiken für 2013 sind bislang noch nicht verfügbar. Daher zur Orientierung an dieser Stelle die Zahlen für Trudering 2012 (für Haar sind keine offiziellen Statistiken verfügbar): 2012 wurden in Trudering insgesamt 67 individuelle Wohnbaugrundstücke, 2 Geschosswohnbaugrundstücke sowie 6 Gewerbebaugrundstücke wurden real verkauft. Ferner wechselte der Besitzer von 211 neuen Wohnungen, 314 Bestandswohnungen, 139 Einfamilienhäusern, 1 Mehrfamilienhaus sowie 4 Gewerbebauten. In guten Wohnlagen wie Trudering wurden in München im Jahr 2012 im Schnitt etwa 5.700 EUR/m<sup>2</sup> für NEUE Wohnungen verlangt. Auf die älteren Baujahre teilten sich die Quadratmeterpreise durchschnittlich wie folgt auf: 60er Jahre: ca. 3.700 EUR, 70er Jahre: ca. 3.550 EUR, 80er Jahre: ca. 4.050 EUR, 90er Jahre: ca. 4.000 EUR, 2000-2008: ca. 4.550 EUR. Natürlich können hier nur Durchschnittswerte abgebildet werden. Schwankungen bis 20 % sind bei diesen Zahlen möglich.

"Trudering hat selbstverständlich durch das Wegfallen des Flughafenlärms stark gewonnen. Danach kam dann die Verlängerung der U-Bahnlinie, was eine perfekte Anbindung bietet. Und für Naturfreunde ist Waldtrudering als Wohnort sehr interessant. Die Bereiche um die Tsingtauerstraße, Am Eulendorst, etc. sind für Wanderer, Jogger, usw. als ideal zu betrachten. Trudering hat wirklich für fast jeden etwas zu bieten." so der Inhaber der Firma Fischer Immobilien, Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz aus München Neuhausen.

Quellen: gemeinde-haar.de, muenchen.de, 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. Trudering, Haar. 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](http://www.immobiliensbesitzer-muenchen.de)

### Pressekontakt

Rainer Fischer Immobilien

Herr Rainer Fischer  
Rotkreuzplatz 2a  
80634 München

[immobiliensbesitzer-muenchen.de](http://immobiliensbesitzer-muenchen.de)  
[rainer@immobilienfischer.de](mailto: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

