



Immobilienmarktbericht München Schwanthalerhöhe-Westend 2013

In München Schwanthalerhöhe gab es 2013 insgesamt 320 Wohnungsangebote. Der Quadratmeterpreis pendelt sich bei durchschnittlich knapp 5.000 EUR ein.

Die Schwanthalerhöhe liegt am westlichen Rand der Münchner Innenstadt und zählt zu den am dichtesten besiedelten Gegenden Münchens. Das städtebauliche Bild des Westends, überwiegend als Arbeiterviertel geplant, ist durch viel genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt. Zwischenzeitlich wurde die hohe Bebauungsdichte durch Grünanlagen etwas aufgelockert. Auch insgesamt hat sich das Stadtteilbild stark gewandelt: Nahezu die Hälfte des Wohnungsbestandes ist aus der Zeit vor 1919. Doch in den vergangenen Jahren entstanden immer mehr moderne Wohnungen und Grünanlagen, vor allem am und um das vormalige Messegelände. Auch die Wirtschaftsstruktur hat in den letzten 30 Jahren eine Veränderung erlebt, unter anderem sind der Gewerbehof Westend mit seinen etwa 85 Handwerksbetrieben sowie das Münchner Technologiezentrum mit rund 20 Betrieben aus der High-Tech-Branche im Westend ansässig geworden.

Immobilienpreise und Quadratmeterpreise in Schwanthalerhöhe-Westend , (statistische Mittelwerte, Angebotspreise):

Auf dem Häusermarkt Schwanthalerhöhe-Westend gab es zwischen Januar 2013 und Januar 2014 nur wenige Angebote. Für die Schwanthalerhöhe waren 29 GEBRAUCHTE und 4 NEUE Häuser ausgeschrieben. Unter den GEBRAUCHT-Immobilien waren u. a. 16 Einfamilienhäuser zu durchschnittlich ca. 4.700 EUR/m² inseriert. Im Vorjahr lagen hier die Quadratmeterpreise im Schnitt noch bei durchschnittlich ca. 4.400 EUR, das bedeutet eine Preissteigerung von im Schnitt etwa 7%. Ansonsten waren in kleiner Objektzahl Doppelhaushälften im Schnitt zu rund 6.250 EUR/m², Reihenhäuser zu ca. 3.700 EUR/m² sowie Mehrfamilienhäuser um die 3.550 EUR/m² annonciert. 4 NEUE Einfamilienhäuser zu im Mittel etwa 6.950 EUR/m² waren die einzigen Angebote im NEUBAU-Segment.

Für das Westend waren lediglich 4 GEBRAUCHTE Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von rund 2.500 EUR inseriert.

Nun ein Blick auf den Wohnungsmarkt: Hier gab es insgesamt 320 Verkaufsangebote für GEBRAUCHTE Wohnungen. NEUBAU-Wohnungen wurden übrigens keine angeboten. Damit hält sich der Trend vom Vorjahr, auch 2012 gab es nur 7 Angebote für NEUBAU-Wohnungen. Die GEBRAUCHTEN Wohnungen, die zum Verkauf standen, waren zu 95 % Eigentumswohnungen ohne weitere Spezifikation. Die Quadratmeterpreise erreichten im Durchschnitt Werte um die 4.800 EUR. Damit zeigen sich ähnliche Preissteigerungen wie bei Häusern, denn auch bei Wohnungen lagen die Quadratmeterpreise vor einem Jahr ebenfalls noch bei durchschnittlich 4.400 EUR. Zum Vergleich lagen die Angebotspreise in 2013 für eine 75 m² Wohnung im Schnitt bei 360.000 EUR, vor einem Jahr waren es noch rund 325.000 EUR. Ebenfalls wurden 6 Dachterrassenwohnungen zu im Mittel etwa 7.200 EUR/m² inseriert. Ähnlich hohe Quadratmeterpreise wiesen die 6 Wohnungen im Maisonnettestil auf, nämlich knapp 6.950 EUR/m² im Durchschnitt.

Anders im Westend, hier standen 8 NEUE Wohnungen, durchschnittlich zu etwa 4.900 EUR/m² zum Verkauf. 10 GEBRAUCHTE Wohnungen standen im Schnitt zu etwa 5.600 EUR/m² in den Angeboten.

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Für das Westend und die Schwanthalerhöhe existieren leider keine gesonderten statistischen Zahlenangaben. Weiter liegen für München offizielle Zahlen für 2013 noch nicht vor.

Jedoch lassen die Zahlen für München von 2012 Rückschlüsse für Schwanthalerhöhe-Westend zu:

In München lagen die tatsächlich erzielten Quadratmeterpreise in guten Lagen wie der Schwanthalerhöhe oder dem Westend z. B. bei Neubauwohnungen im Schnitt bei 5.700 EUR. Bei Bestandswohnungen aus den Baujahren 2000 - 2008 bei rund 4.550 EUR, aus den Baujahren 1970 - 79 bei etwa 3.550 EUR und bei älteren Baujahren wie 1850 - 1929 bei ca. 5.650 EUR. Voraussichtlich werden sich die Preise in München für 2013 um etwa 10 bis 12 % erhöhen.

"Schwanthalerhöhe-Westend hat eine zentrale Lage und zeigt sich als trendiger Stadtteil. Es wird erwartet, dass diese Gegend weiter an Wert zugewinnen wird, durch weitere Renovierungen der Immobilienbestände und dem wachsenden Wunsch nach innerstädtischem Wohnen.", meint Rainer Fischer, Immobilienmakler und Inhaber der Firma Fischer Immobilien, Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz aus München Neuhausen.

Quellen: muenchen.de, wikipedia.de, westendonline.info, Auswertung vom Immobilienmakler-Büro Fischer, München, Immobilienpreise und Quadratmeterpreise aus dem Statistikprogramm der IMV Marktdaten GmbH. Dieser Bericht ersetzt keine qualifizierte Wertermittlung eines Sachverständigen oder Maklers aus München bzw. Schwanthalerhöhe-Westend. 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

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

