



## Reihenhäuser in München - Immobilienpreise 2012 bis 2014

*Die Anzahl der Verkäufe von Reihenhäusern in München ist leicht rückläufig.*

Reihenhäuser haben gegenüber Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften neben einigen Punkten, die manchmal als Handicap empfunden werden mögen, einen stichhaltigen Vorteil: Sie sind im Vergleich günstiger. Gerade auf dem teuren Münchener Pflaster ist ein Reihenhaus daher eine überlegenswerte Alternative. Auch viele junge Familien suchen sich gerade deswegen ein Reihenhaus. Ein vergleichsweise zwar kleines Grundstück und geringere Kosten beim Hausbau resultieren in insgesamt niedrigeren Baukosten. Auch fallen niedrigere Energiekosten an, weil an zwei Seiten die direkt angebauten Nachbarhäuser besser schützen als jede Isolierung. Eine Variante ist das Reiheneckhaus am jeweiligen Ende der Häuserzeile. Ein Reiheneckhaus hat eine weitere Außenseite, weil es nur an einer Seite an die Häuserreihe angebaut ist, meist sind die zugehörigen Grundstücke etwas größer.

Der Trend der Verkaufszahlen für Reihen- und Reiheneckhäuser in München ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich rückläufig. Im Jahr 2012 wurden 268 Reihenmittelhäuser und 146 Reiheneckhäuser tatsächlich verkauft. 2011 waren es noch 304 Reihenmittelhäuser und 204 Reiheneckhäuser, in 2010 waren es 350/204, in 2009 waren es noch 366/215. Für 2013 sind noch keine exakten Zahlen verfügbar, bis zum 3. Quartal sind die Zahlen jedoch weiter rückläufig.

Aufgrund des nachlassenden Angebots und der weiterhin hohen Nachfrage entwickeln sich die Immobilienpreise natürlich gegenläufig und steigen kontinuierlich. Werfen wir zunächst einen Blick auf die Entwicklung bei Reihenmittelhäusern: Im Gebraucht-Segment bewegen sich die Quadratmeterpreise für Reihenmittelhäuser in 2013 in durchschnittlichen bzw. guten Lagen bei im Mittel 4.500 EUR, was bei 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Kaufpreis von knapp 500.000 EUR ergibt (Baujahre 1936-2006). Zahlen aus 2012 geben Aufschluss über die Preisverteilung in Bezug auf das jeweilige Baujahr des Hauses. In 2012 gestalteten sich die Quadratmeterpreise im Durchschnitt noch wie folgt: Bj. 1950-1999: 3.900 - 4.000 EUR, Bj. 2000-2006: 4.300 EUR mit einer jeweiligen Wohnfläche zwischen etwa 100 und 120 m<sup>2</sup>. Bei neu gebauten Reihenmittelhäusern erreichten die Quadratmeterpreise 2013 durchschnittlich Werte von 5.500 EUR, was bei einer mittleren Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup> Immobilienpreise um die 600.000 EUR bedingte. Auch hier ist eine deutliche Steigerung der Immobilienpreise zu verzeichnen. 2012 lagen die Quadratmeterpreise für neue Reihenhäuser im Mittel noch bei 4.600 EUR, 2011 bei 4.200 EUR und 2010 bei 3.700 EUR, was eine Preissteigerung um durchschnittlich 48 % seit 2010 anzeigt. Reiheneckhäuser liegen preislich im Schnitt stets etwas höher. Gebrauchte Reiheneckhäuser weisen in Zahlen für 2013 Quadratmeterpreise um die 4.800 EUR auf, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> kommen die Immobilienpreise hier auf Werte um die 600.000 EUR (Baujahre 1938 - 2010). Neue Reiheneckhäuser hatten 2013 Quadratmeterpreise von im Schnitt 5.700 EUR und damit erreichten die Immobilienpreise hier Werte von 710.000 EUR bei 125 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Bericht 2013/14 des Immobilienverbands Deutschland gibt Immobilienpreise für Reihenmittelhäuser in München, jeweils 100 m<sup>2</sup>, ohne Garage, wie folgt an:

Einfacher Wohnwert 400.000 EUR, mittlerer Wohnwert 520.000 EUR und guter Wohnwert 630.000 EUR.

Immobilienangebote, die von der IMV Marktdaten Vertriebs GmbH erfasst wurden, geben folgende Zahlwerte für Reihen- und Reiheneckhäuser (nur Angebotspreise, Bezugsjahr 2013):

a) Bestandsbauten: Für Reihenmittelhäuser wurden 461 Angebote erfasst, mittlere Quadratmeterpreise werden mit 4.753 EUR angegeben. Ein durchschnittliches Reihenmittelhaus mit 126 m<sup>2</sup> kostet diesen Zahlen zufolge rund 600.000 EUR. Für Reiheneckhäuser gab es 256 Angebote. Hier lagen die Quadratmeterpreise im Mittel bei 4.673 EUR, womit ein durchschnittliches Reiheneckhaus mit 137 m<sup>2</sup> auf rund 640.000 EUR veranschlagt werden kann.

b) Neubauten: Hier gab es 145 Inserate für Reihenmittelhäuser, die im Schnitt Quadratmeterpreise von 4.856 EUR aufwiesen und 181 Inserate für Reiheneckhäuser mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 5.039 EUR. Im Mittel hatten sowohl neue Reihenmittel- wie auch Reiheneckhäuser eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup>. Damit kamen die Immobilienpreise für neue Reihenmittelhäuser auf durchschnittlich 630.000 EUR, für neue Reiheneckhäuser auf 655.000 EUR.

Weitere Fakten und Tipps zu Immobilienkauf und Verkauf, sowie Statistiken zu Immobilienpreisen finden Sie unter [www.immobiliensbesitzer-muenchen.de/immobilienpreise-muenchen/reihenhaus-muenchen](http://www.immobiliensbesitzer-muenchen.de/immobilienpreise-muenchen/reihenhaus-muenchen).

Dieser Artikel wurde geschrieben von Rainer Fischer, Immobilienmakler und Fachmann für Hausverkäufe im Raum München.

Quellen: Statistik IMV Marktdaten GmbH, Immobilienbericht Gutachterausschuss München Jahresbericht 2010, 2011, 2012, Quartalsberichte 3/2011, 3/2012, 3/2013. Dieser Bericht ersetzt keine qualifizierte Wertermittlung durch einen Sachverständigen oder Immobilienmakler aus München. 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/immobilienpreise-muenchen/reihenhaus-muenchen/](http://immobilienbesitzer-muenchen.de/immobilienpreise-muenchen/reihenhaus-muenchen/)  
[rainer@immobilienfischer.de](mailto: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

