



Immo-Bericht für München Perlach und seine Teile

Etwa 600 Eigentumswohnungen waren im vergangenen Jahr allein in München Perlach zum Verkauf angeboten. Insgesamt waren Neubauwohnungen hier etwa 40 % teurer als Bestandswohnungen.

Perlach wurde 790 erstmals urkundlich erwähnt. Vor der Ausrufung als eigenständige Gemeinde im Zuge der Verwaltungsreformen von 1818 war Perlach unter verschiedenen Grundherren aufgeteilt. 1930 wurde Perlach nach München eingemeindet. Perlach war bis in die 60er Jahre von einem dörflichen Charakter geprägt. Die historisch gewachsenen Stadtteile Altperlach und Waldperlach sind bis heute vorstädtische Gartensiedlungen geblieben. Auf der Perlacher Flur gab es umfangreiche Flächenreserven, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Dort wurde in den 60-er Jahren das neue Wohnviertel Neuperlach errichtet.

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

Häusermarkt:

BESTANDS-Einfamilienhäuser wurden in Perlach im Durchschnitt für rund 1 Mio. EUR bei z. B. 170 m² Wohnfläche angeboten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag somit etwa bei 5.950 EUR. In Neubiberg lagen die Quadratmeterpreise in dieser Häuserkategorie rund 700 EUR darunter, der Kaufpreis war im Schnitt aber ebenfalls bei 1 Mio. EUR aufgrund der durchschnittlich größeren Wohnfläche. Deutlich günstiger wurden bestehende Einfamilienhäuser in Waldperlach offeriert. Hier bewegten sich die Quadratmeterpreise bei durchschnittlich knapp 4.400 EUR. Bei 168 m² Wohnfläche musste man hier mit einem Durchschnitts-Kaufpreis von rund 740.000 EUR rechnen. Doppelhaushälften waren preislich in Waldperlach im Mittel bei 4.350 EUR/m², in Neubiberg durchschnittlich bei rund 4.500 EUR/m² und in Perlach im Schnitt bei 4.950 EUR/m² angesiedelt.

Vor allem in Neubiberg und Perlach wurde rege neu gebaut. Rund die Hälfte der Häuserangebote in Neubiberg waren NEUBAUTEN, die im Gesamtdurchschnitt um die 5.400 EUR/m² inseriert waren. Die Angebotspreise für NEUE Häuser lagen in Perlach im Gesamtschnitt auf ähnlichem Niveau. Waldperlach liegt mit rund 7.200 EUR/m² im Vergleich zu den anderen Gebieten preislich vorne, wobei es sich hier nur um 6 Objekte insgesamt handelt.

Wohnungsmarkt:

In Perlach und Neubiberg gab es zahlenmäßig die meisten Verkaufsangebote für Wohnungen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für BESTEHENDE Eigentumswohnungen in Perlach ist seit dem letzten Jahr um rund 375 EUR, also gut 10 %, auf etwa 3.550 EUR gestiegen. Für 70 m² Wohnfläche musste man mit ca. 250.000 EUR kalkulieren. NEUE Eigentumswohnungen waren in Perlach für etwa 4.950 EUR/m² ausgeschrieben. In Neubiberg rangierten die Quadratmeterpreise für BESTANDS-Eigentumswohnungen im Mittel um die 4.150 EUR und NEUE Eigentumswohnungen unwesentlich teurer mit ca. 4.350 EUR. BESTEHENDE Eigentumswohnungen standen in Altperlach im Schnitt zu rund 4.450 EUR zum Verkauf. 76 m² kosteten somit im Durchschnitt etwa 340.000 EUR. In Neuperlach wurden lediglich BESTEHENDE Eigentumswohnungen angeboten, im Schnitt zu ca. 3.500 EUR/m². Die höchsten Angebotspreise bei Neubauwohnungen als auch bei Bestandswohnungen waren für Waldperlach zu verzeichnen: Bestehende Eigentumswohnungen wurden im Durchschnitt zu etwa 4.800 EUR/m² und NEUE Eigentumswohnungen zu ca. 5.650 EUR/m² angeboten.

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Die bislang für das Jahr 2012 verfügbaren Zahlen zeigen für Perlach den Verkauf von 36 individuellen Wohnbaugrundstücken, 1 Geschossbau- und 1 Gewerbebaugrundstück. Ebenfalls wurden 93 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser und 5 Gewerbebauten übereignet. In der Kategorie Wohnungseigentum fanden 60 Neubauobjekte sowie 492 wiederverkaufte Objekte einen neuen Eigentümer. Da Perlach überwiegend als mittlere Wohnlage gilt, können für 2012 folgende Quadratmeterpreise für Wohnungen als Vergleichswerte herangezogen werden: Neubau: ca. 4.800 EUR; Baujahr 2000-2008: ca. 4.050 EUR; 1980 - 1989 ca. 3.200 EUR; 1960 - 1969: um die 2.900 EUR, wobei Schwankungen bei den Preisangaben von 20 % möglich sind. Für das Jahr 2013 wird momentan insgesamt mit einem durchschnittlichen Preisanstieg um 10 bis 12 % gerechnet.

"Spricht man über Perlach, dann meint man eigentlich eher Altperlach, Neuperlach und Waldperlach, denn dahinter verbergen sich jeweils ganz verschiedene Wohnlagen. Jede davon hat ihr Zielpublikum und überall werden Immobilien gerne gekauft. Das PEP ist selbstverständlich das Zentrum dieses Stadtteils.?", sagt der Inhaber der Firma Fischer Immobilien, Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz aus München Neuhausen.

Quellen: neubiberg.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. Perlach. 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

