

Immobilienbericht: München Untermenzing 2019

02.04.2019, 17:14 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Rainer Fischer Immobilien*

Presseagentur: *Rainer Fischer Immobilien*



Rainer Fischer

Preissteigerung in Untermenzing bleibt unter Münchner Durchschnitt

Der Münchner Stadtteil Untermenzing liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt zwischen Obermenzing und Allach. Es ist einer der Stadtteile, in denen die grundlegende Atmosphäre noch ländliche Züge hat, wo es noch viel Grün und Erholungsflächen gibt. Die Würm fließt in einem mit Bäumen umsäumten Streifen durch das Gebiet, östlich von

Untermenzing gibt es noch ein größeres, ziemlich unberührtes Waldgebiet, das Naturschutzgebiet Angerlohe. Untermenzing ist vorwiegend ein Wohngebiet, man findet hier wenige Restaurants oder Cafés, das kulturelle Leben ist nicht stark ausgeprägt. Die eher vorstädtisch wirkende Wohngegend mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und moderater Reihenhausbau mit kleinen Gärten ist vor allem für Familien sehr attraktiv.

Immobilienpreise Untermenzing (<http://immobilienbesitzer-muenchen.de/immobilienmakler-muenchen/makler-untermenzing/>), (statistische Mittelwerte, Angebotspreise 2018/19):

Häusermarkt:

Die Zahl der Verkaufsangebote für Untermenzing erreichte 159 Häuser in den letzten 12 Monaten. Fast 40 % der Angebote betrafen Neubauobjekte mit Baujahr ab 2018. Die Angebotspreise haben sich im Vergleich zum Vorjahr kaum geändert, bei manchen Haustypen war eine Preissteigerung zu verzeichnen, im Schnitt aber unter 5 %. Bei Einfamilienhäusern mit 150 m² war beispielsweise mit einem Kaufpreis von durchschnittlich ca. 1,1 Mio. € zu rechnen, Doppelhaushälften kosteten bei 150 m² Wohnfläche im Schnitt 1 Mio. €, Reihenhäuser gab es vermehrt im Größenbereich 120 m² für durchschnittlich 750.000 €.

Wohnungsmarkt:

234 Angebote gab es für Eigentumswohnungen, wobei sich aber nur 18 % auf Neubauobjekte ab 2018 bezogen. Für Eigentumswohnungen wurde, je nach Typ, im Schnitt etwa 5 bis 10 % mehr verlangt als noch ein Jahr zuvor. Damit liegt die allgemeine Preissteigerung in Untermenzing unter dem Münchner Mittel. Es handelt sich hierbei jedoch um reine Angebotspreise, die nicht unbedingt tatsächlich gezahlte Preise widerspiegeln. In den Angeboten wurde für Wohnungen mit 50 m² Fläche durchschnittlich 380.000 € verlangt, für Wohnungen mit 100 m² im Schnitt ca. 700.000 €, Wohnungen mit 150 m² kamen im preislichen Durchschnitt auf rund 1,23 Mio. €. Natürlich gab es im Einzelfall Ausreißer mit hohen oder niedrigeren Preisen, die Spanne bei den Quadratmeterpreisen der Wohnungen reichte beispielsweise von 3.500 im günstigsten Fall bis 12.500 € pro m² im teuersten Fall, der Durchschnittswert lag für Bestandsobjekte bei ca. 7.000 € pro m², für Neubauobjekte bei ca. 7.700 €/m².

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Die aktuellen offiziell verfügbaren Statistiken für reale Verkäufe beziehen sich auf das Jahr 2017: 40 Häuser, 65 Bestandswohnungen und 12 Neubauwohnungen wurden notariell beurkundet. Untermenzing weist durchschnittliche sowie gute Wohnlagen auf. Exemplarisch betrachten wir an dieser Stelle die Wohnungspreise pro m² für gute Wohnlagen nach dem jeweiligen Baujahr, um eine Orientierung für Untermenzing zu gewinnen. Bei Wohnungen aus den 1950er bis 1990er Jahren wurde z. B. durchschnittlich 6.300 € pro m² erzielt, Wohnungen aus 2000-2013 erbrachten durchschnittlich 7.250 € pro m² und Neubauwohnungen ca. 7.800 €/m². Dies sind, wie gesagt, reine Durchschnittswerte, die im Folgejahr rund 10 % zugelegt haben dürften (aktuelle Werte noch nicht verfügbar). Und, im Einzelfall sind natürlich erhebliche Abweichungen möglich.

"Untermenzing ist eine ruhige, familienfreundliche Wohngegend, teils in idyllischer Lage und vielen Grünflächen, zum Beispiel rund um die Würm. Zum Wohnen kann man sich hier schon ein tolles Plätzchen heraussuchen.", so Rainer Fischer, Immobilienmakler München (<http://immobilienbesitzer-muenchen.de/>) und Inhaber der Firma Fischer Immobilien aus der Nymphenburger Straße in der Münchner Maxvorstadt.

Quellen: muenchen.de, wikipedia, Auswertung durch Immobilienmakler-Büro Fischer, München, Immobilienpreise und Quadratmeterpreise aus dem IMV Marktdaten-Statistikprogramm; Tatsächliche Verkaufszahlen: Jahresbericht 2017 des Gutachterausschusses München. Der Immobilienbericht ersetzt keine professionelle Wertermittlung durch einen Sachverständigen oder Immobilienmakler für München Untermenzing. Auch handelt es sich dabei um Durchschnittswerte, die nur bedingt zu individuellen Kalkulationen herangezogen werden können. Keine Gewähr für Korrektheit und Vollständigkeit der Angaben.

Pressekontakt:

Rainer Fischer Immobilien
Herr Rainer Fischer
Nymphenburger Straße 47
80335 München

fon ..: 089-131320
web ..: <https://www.immobilienbesitzer-muenchen.de>
email : rainer@immobilienfischer.de

Portrait

Das Münchner Maklerbüro startete im August 1994 mit dem Immobilienverkauf. Seit Mai 2017 ist es in der Nymphenburgerstraße in der Maxvorstadt ansässig. Es hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien im Großraum München spezialisiert. Seit Bestehen wurden über 1.000 Häuser, Eigentumswohnungen und Grundstücke an solvente Käufer vermittelt. Der Münchner Immobilienmakler 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.

News-ID: 1044061 • Views: 758 (Stand: 29.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1044061/Immobilienbericht-Muenchen-Untermenzing-2019.html>