



## Immobilienmarktbericht München Forstenried, März 2014

*Eigentumswohnungen in München Forstenried kosten im Angebot durchschnittlich 290.000 EUR.*

Forstenried befindet sich im Süden Münchens und grenzt an Fürstenried sowie an Obersendling/Solln. Es gibt dort vorwiegend Wohngebiete, vor allem aus den 60er Jahren. Forstenried sowie das benachbarte Fürstenried sind als "Trabantenstädte" zu bekannt. Dazwischen sind noch ältere Bauernhöfe zu finden, zum Teil auch noch landwirtschaftliche Nutzung. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten u. a. das Schwimmbad in der Stäblistraße und der Forstenrieder Park. Durch die U-Bahnlinie 3 Richtung Fürstenried ist Forstenried mit dem städtischen Verkehrsnetz verbunden.

Quadratmeterpreise und Immobilienpreise im Forstenried, (Angebotspreise; statistische Mittelwerte):

Im letzten halben Jahr sind die Quadratmeterpreise für BESTEHENDE Häuser in Forstenried grob gesehen von durchschnittlich 4.900 EUR auf etwa 5.250 EUR gestiegen. Differenzierter betrachtet zeigte sich die Situation jetzt so: Unter den 86 BESTANDS-Objekten waren 20 Einfamilienhäuser im Schnitt zu ca. 5.250 EUR/m<sup>2</sup> und 20 Doppelhaushälften im Mittel zu rund 5.050 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. Weiter standen 11 Reihenhäuser zu durchschnittlich ca. 4.450 EUR/m<sup>2</sup> zum Verkauf sowie 12 Reiheneckhäuser zu im Schnitt ca. 4.300 EUR/m<sup>2</sup>. 3 Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und 9 Villen/Bungalows waren im Durchschnitt zwischen rund 6.200 EUR/m<sup>2</sup> - 6.450 EUR/m<sup>2</sup> offeriert. 10 Mehrfamilienhäuser gab es zu durchschnittlich etwa 5.600 EUR/m<sup>2</sup>.

NEUE Häuser gab es in den Angeboten insgesamt 34, davon 11 Einfamilienhäuser im Schnitt zu ca. 5.200 EUR/m<sup>2</sup>, preislich gefolgt von 14 Reiheneckhäusern zu durchschnittlich ca. 5.150 EUR/m<sup>2</sup>. Leicht darunter bewegten sich die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für 8 Doppelhaushälften mit ca. 4.900 EUR.

Rund 95 % der Angebote auf dem Bestands-Wohnungsmarkt in Forstenried bezogen sich auf Eigentumswohnungen ohne weitere Angaben. Diese waren im Durchschnitt zu ca. 4.250 EUR/m<sup>2</sup> ausgeschrieben. Eine solche Wohnung war im Schnitt 67 m<sup>2</sup> groß und für rund 290.000 EUR zum Verkauf angeboten. Andere Wohnungskategorien waren in kleinerer Anzahl vertreten, wie beispielsweise Dachterrassenwohnungen und Maisonettewohnungen im Schnitt zu etwa 3.700 EUR/m<sup>2</sup> und Penthäuser im Mittel zu etwa 4.500 EUR/m<sup>2</sup>.

Auch im NEUBAU-Segment lag der Schwerpunkt auf Eigentumswohnungen ohne weitere Angaben mit 66 von 73 Gesamtobjekten, diese waren im Schnitt zu ca. 5.650 EUR/m<sup>2</sup> angeboten. 2 Eigentumswohnungen mit Garten gab es zu ca. 4.500 EUR/m<sup>2</sup> und 4 Penthäuser durchschnittlich zu ca. 6.450 EUR/m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstücksmarkt gab es 35 Angebote. Mit 28 Grundstücken waren diese hauptsächlich für Einfamilienhäuser zugeschnitten, wobei die Quadratmeterpreise sich bei durchschnittlich ca. 1.350 EUR trafen. Bei einer durchschnittlichen Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> kostete ein solches Grundstück etwa 875.000 EUR.

Tatsächliche Verkaufszahlen:

Statistische Angaben sind für das Jahr 2013 bisher nur auszugsweise erhältlich. Vorläufige Zahlen deuten für durchschnittliche Lagen in München, die Forstenried ungefähr entsprechen, folgende Werte für tatsächlich erzielte Quadratmeterpreise: Bestands-Doppelhaushälfte: 5.550 EUR, Neubau-Doppelhaushälfte: 6.050 EUR, Bestands-Reihenhaus: 4.500 EUR, Neubau-Reihenhaus: 5.500 EUR, Quadratmeterpreis Neubau-Wohnung: 5.300 EUR. Diesen Angaben können aber nur reine Orientierungswerte sein, Baujahr, Ausstattung etc. sind hier nicht berücksichtigt.

Quellen: muenchen.de, Auswertung vom Immobilienmakler-Büro Fischer, München, Immobilienpreise und Quadratmeterpreise aus dem Statistikprogramm der IMV Marktdata GmbH. Tatsächliche Verkaufszahlen aus dem Immobilienbericht Gutachterausschuss München 3/2013. Dieser Bericht ersetzt keine qualifizierte Wertermittlung eines Sachverständigen oder Maklers aus München bzw. Forstenried. 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

[immobiliensbesitzer-muenchen.de](http://immobiliensbesitzer-muenchen.de)  
[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

