



Immobilienbericht München Oberföhring, Frühjahr 2014

In Oberföhring wird viel neu gebaut, es entstehen hier gerade große Wohnsiedlungen, weitere sind in Planung. Die Distanz zwischen Oberföhring und München verkleinert sich zusehends.

Oberföhring liegt im Nordosten Münchens am Ufer der Isar und zählt zum Stadtbezirk 13 Bogenhausen. Erste urkundliche Nennungen stammen aus dem Jahr 750. Durch Salzhandel und Zoll für die Überquerung der Isarbrücke erlebte das damalige Föhring um das Jahr 1.000 einen steilen Aufschwung. 1156 wurde die Brücke niedergerissen und die Salzstraße umgeleitet. Es fehlten die Einnahmen und Oberföhring verlor seine Bedeutung und wurde ein unbedeutendes Bauerndorf. Am Ende des 19. Jahrhunderts gab es für Oberföhring durch die Entstehung von Ziegeleibetrieben einen erneuten Aufschwung. 1913 schließlich wurde es nach München eingemeindet. Heute liegt noch ein gewisser Abstand zwischen Oberföhring und den umliegenden Orten, doch seit den 90er Jahren des letzten Jahrtausends entstehen in Oberföhring viele Neubauten, der mittelalterliche Brückenort wächst nach und nach mit München zusammen. Ein alter Dorfkern mit einer friedlichen Idylle hat sich, etwas abseits der Hauptdurchgangsstraße, erhalten. Daneben findet man in Oberföhring vornehmlich Einfamilienhäuser mit Gärten aber auch zahlreiche Reihenhäuser und Wohnsiedlungen.

Quadratmeterpreise und Immobilienpreise in Oberföhring von April 2013 bis April 2014, (Angebotspreise und statistische Mittelwerte):

Die statistischen Zahlen für den Angebotsmarkt Immobilien Oberföhring sind insgesamt wenig repräsentativ. Das liegt vor allem daran, dass Anbieter ihre Objekte vor allem unter Bogenhausen inserieren (Oberföhring gehört zum Stadtbezirk Bogenhausen). So kommt es, dass in den Angebotsinseraten für Oberföhring lediglich zwei Häuser, noch dazu ohne Preisangaben zu finden sind. Bei den Wohnungsangeboten waren im vergangenen Jahr immerhin 17 gebrauchte und 2 neue Wohnungen inseriert. 13 gebrauchte Eigentumswohnungen ohne weitere Angaben waren für 3.900 EUR/m² inseriert, d. h. bei 73 m² Wohnfläche durchschnittlich für 285.000 EUR. 3 Wohnungen mit Garten kamen auf ca. 6.200 EUR/m². In dieser Preisregion bewegten sich auch die übrigen Wohnungsangebote, ebenso die Neubauten. Tatsächliche Verkaufszahlen:

Betrachtet man statistische Zahlen über tatsächliche Verkäufe, die aus dem Jahr 2012 verfügbar sind, ist deutlich zu sehen, dass in Oberföhring wesentlich mehr echte Verkäufe abgewickelt werden, als dies aus den Angebotszahlen heraus zu vermuten wäre. Allein im Jahr 2012 wechselten 201 Bestandswohnungen sowie 224 Neubauwohnungen in Oberföhring ihren Besitzer. In den Jahren davor waren es insgesamt sogar noch mehr. Oberföhring kann man insgesamt als mittlere Wohnlage einstufen (wobei es auch gute Lagen gibt). In mittleren Wohnlagen wurden 2012 für Wohnungen in München, was damit auch eine Orientierung für Oberföhring erlaubt, folgende Quadratmeterpreise wirklich bezahlt (reine Durchschnittswerte): Baujahr 1960 - 1979: ca. 2.900 m², 1980 - 1989: ca. 3.200 EUR, 1990 - 1999: ca. 3.500 EUR, ab 2000: ca. 4.050 EUR und Neubauten ca. 4.800 EUR. Für 2013 kann demgegenüber ein durchschnittlicher Preisanstieg um etwa 10 oder 12 % angenommen werden. Weiter wurden 18 Einfamilienhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser und 10 Grundstücke tatsächlich verkauft.

"Die Wohnqualität ist in Oberföhring seit 1990 durch zahlreiche Neubauobjekte mit Sicherheit gestiegen. Hinzu kommt, dass ebenfalls die energetisch eher dürrtigen Gebäude aus den 70ern neue Fenster erhalten und Sanierungsmaßnahmen an den Fassaden durchgeführt werden. Das hebt das gesamte Erscheinungsbild und Wertigkeit dieses Stadtteils an. Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der Bau der Straßenbahn an der Cosimastraße entlang.", findet der Inhaber der Firma Fischer Immobilien, Rainer Fischer vom Rotkreuzplatz in München-Neuhausen.

Quellen: wikipedia; nordostkultur-muenchen.de; Immobilienpreise bzw. Quadratmeterpreise: Statistikprogramm IMV Marktdaten GmbH, Analyse Immobilienmakler-Büro Fischer, München; Jahresbericht 2012 des Gutachterausschusses München. Der Immobilienbericht ist nur eine allgemeine Richtschnur angesehen werden und kein Ersatz für eine kompetente Wertermittlung durch Sachverständige oder Immobilienmakler München Oberföhring. Werte sind stets nur Durchschnittswerte. 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

immobiliensbesitzer-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

