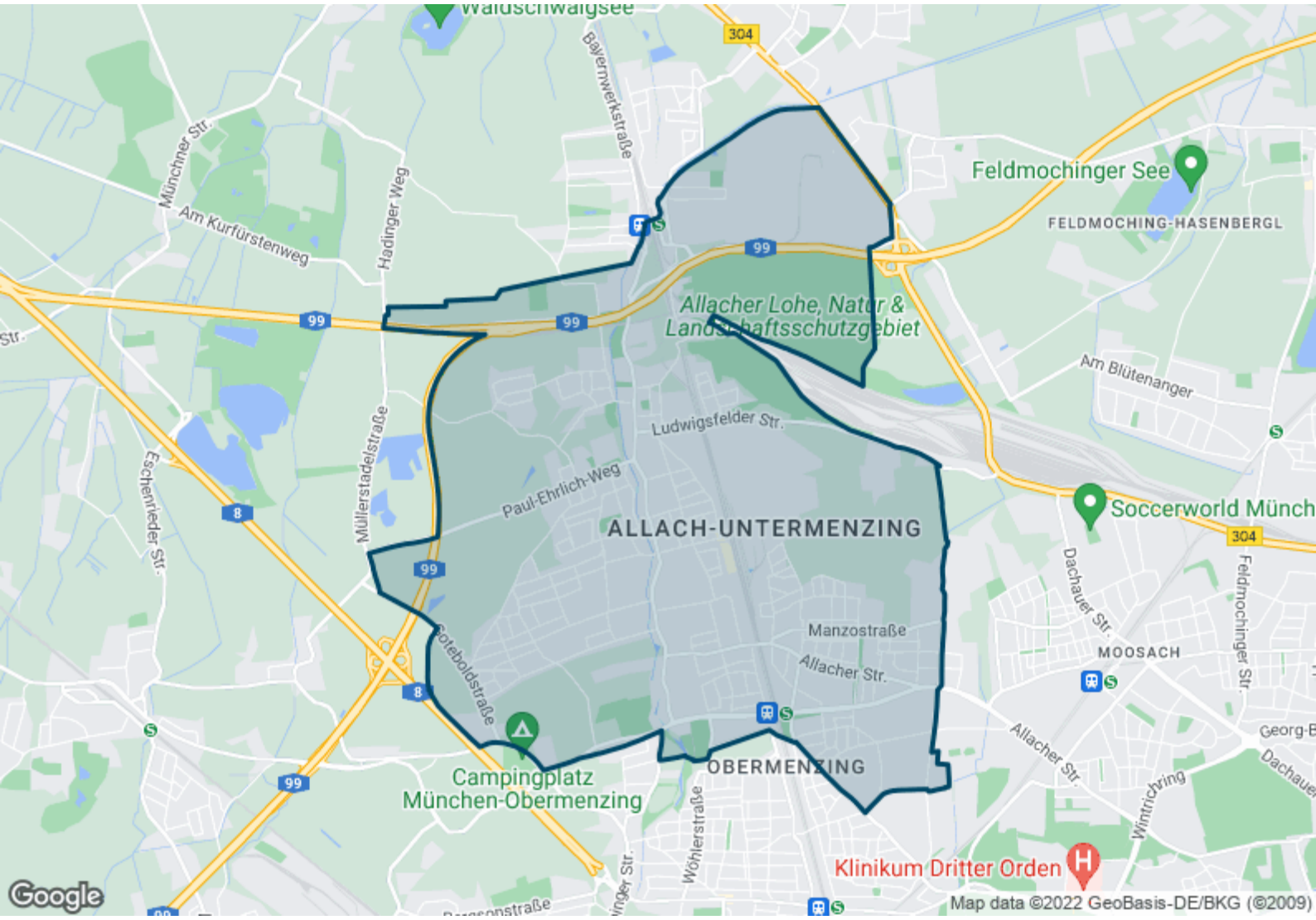
Standortanalyse

München - Stadtbezirk Allach-Untermenzing

erstellt: 31.12.2022



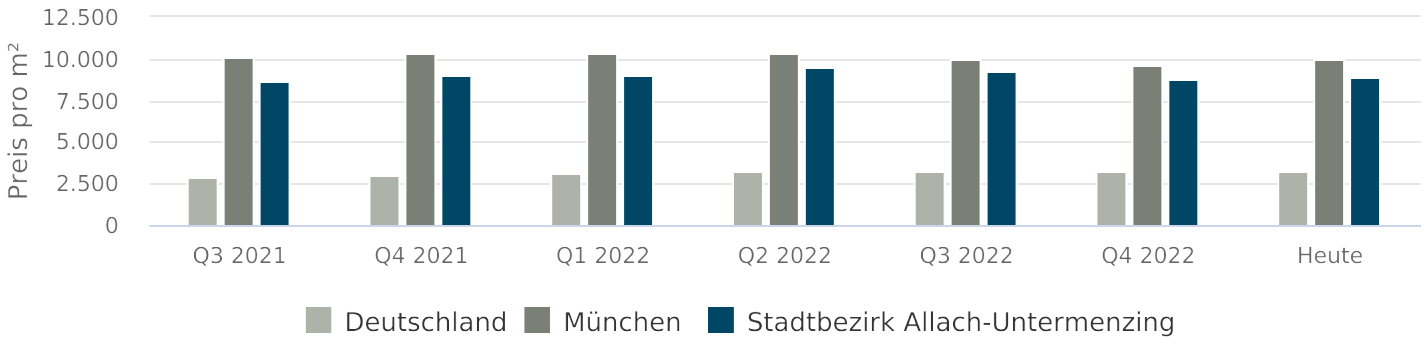
© Real Estate Pilot AG

1 Kurzübersicht

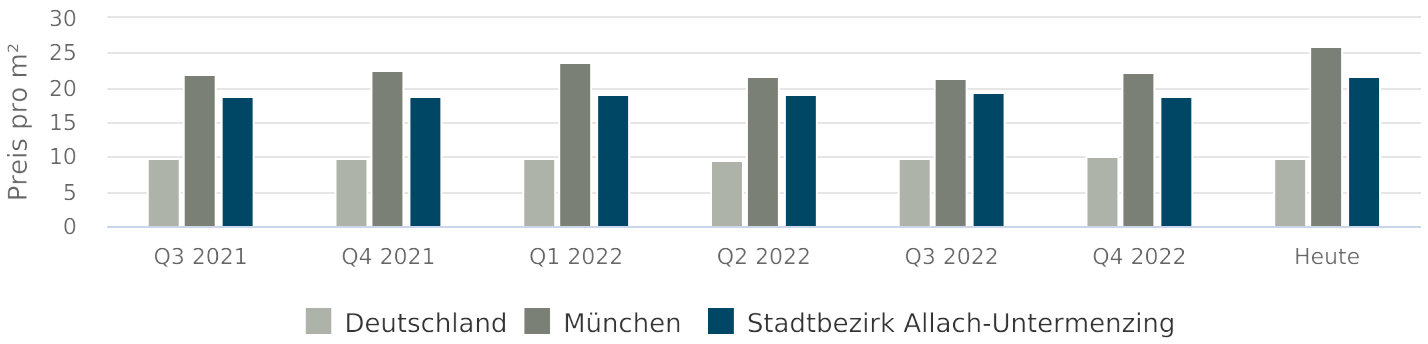
	München	Stadtbezirk Allach-Untermenzing
Einwohnerzahl	1.562.128 (2021)	34.566 (2021)
Arbeitslosenanteil	4,2 % (2020)	2,5 % (2017)

Quelle: Statistisches Amt München

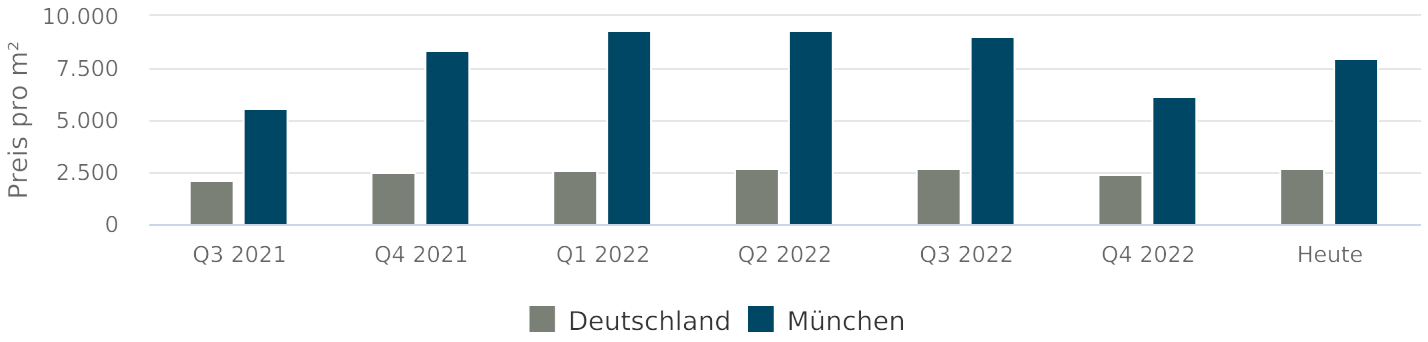
Entwicklung Kaufpreise Wohnen



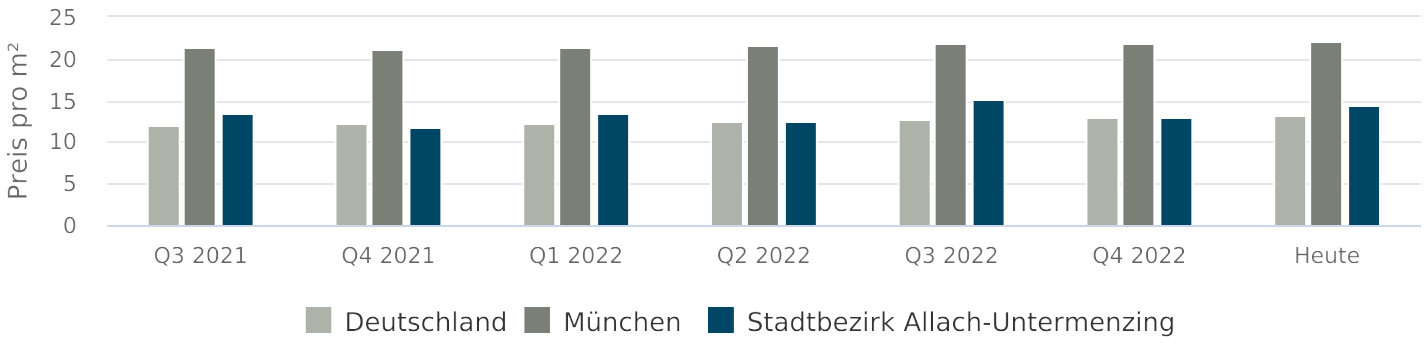
Entwicklung Mietpreise Wohnen



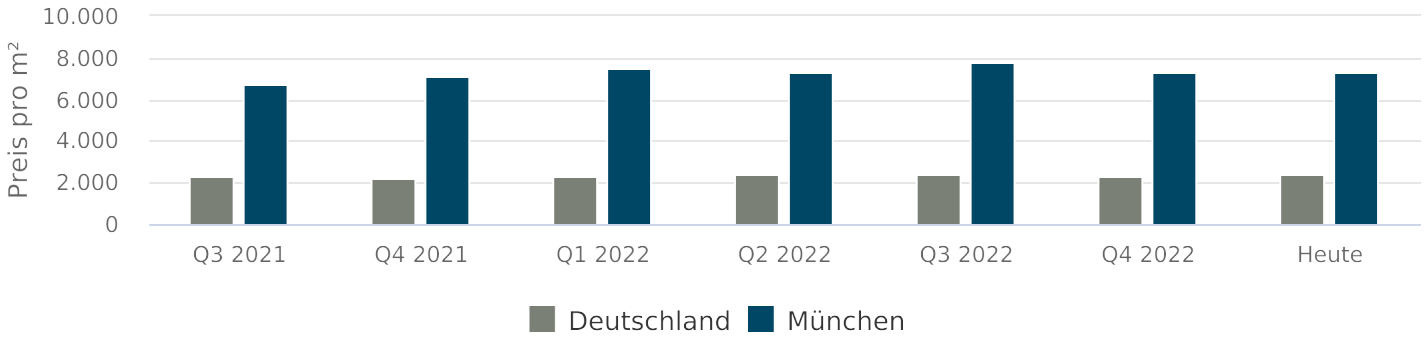
Entwicklung Kaufpreise Büros/Praxen



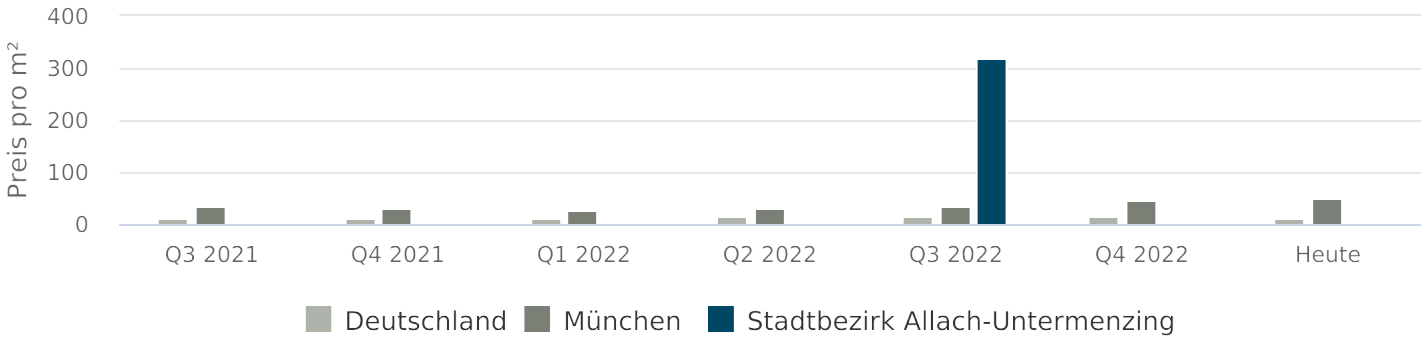
Entwicklung Mietpreise Büros/Praxen



Entwicklung Kaufpreise Einzelhandel



Entwicklung Mietpreise Einzelhandel



2 Standort: München

Foto: Ludmila Pilecka

Foto: Sweet Chilly

Foto: Richard Bartz

Foto: David Kostner

Die Stadt München ist Landeshauptstadt des Freistaates Bayern und mit mehr als 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte deutsche Stadt. Sie zählt zu den am schnellsten wachsenden Großstädten Deutschlands. Zahlreiche internationale und nationale Unternehmen sowie wichtige Universitäten und Hochschulen haben hier ihren Sitz. Mit einer reichhaltigen Theater-, Ballett- und Opernkultur sowie bedeutenden Museen bietet München ein abwechslungsreiches Kulturangebot. Darüber hinaus ist die Metropole Bayerns durch eine Vielzahl beeindruckender Sehenswürdigkeiten, internationaler Sportveranstaltungen, Messen und Kongresse sowie das Oktoberfest ein touristischer Anziehungspunkt. Doch neben all dem Großstadttrubel gibt es auch genug Rückzugsmöglichkeiten in die Natur: Englischer Garten, Schlosspark Nymphenburg, Olympiapark, Luitpoldpark und die Isarauen sind beliebte Naherholungsgebiete. München bietet ganz unterschiedliche Stadtteile – so findet sich für den Single über die junge Familie bis hin zu den älteren Generationen das passende Viertel. Zu den beliebtesten Wohngegenden gehören das Szeneviertel Haidhausen, die Isarvorstadt mit gepflegtem Altbaubestand, der Stadtteil Schwabing mit seiner Flaniermeile, der Leopoldstraße, und Bogenhausen mit seinen noblen Villen.

3 Stadtbezirk Allach-Untermenzing

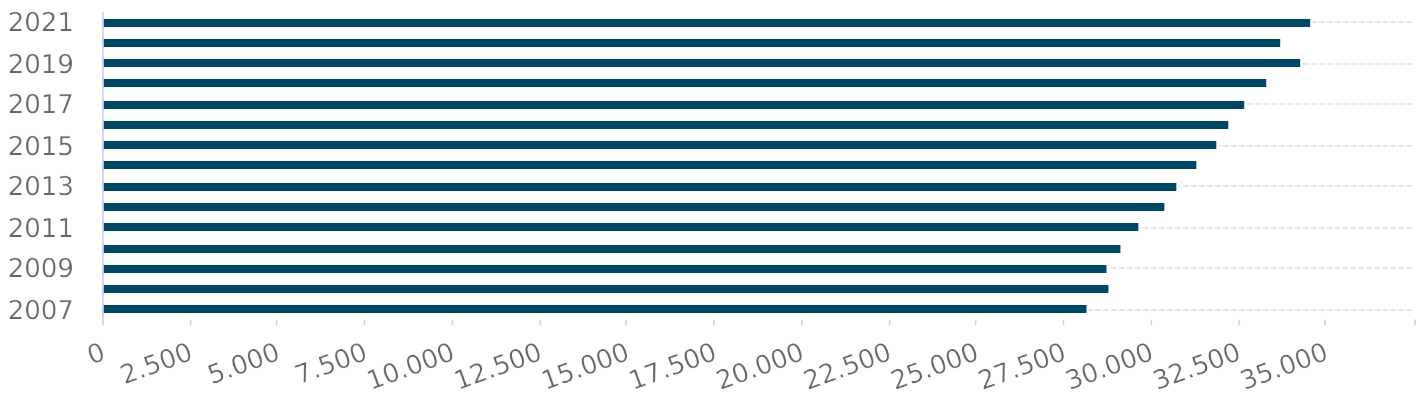
Der Bezirk Allach-Untermenzing liegt im äußersten Nordosten der Stadt München und zieht sich beiderseits der Würm flussabwärts. Hier finden sich vereinzelte Bauernhöfe und rustikale Einfamilienhäuser sowie Reihenhaussiedlungen mit kleinen Gartenparzellen. Neben den dörflichen Strukturen ist Allach einer der bedeutendsten Industriestandorte Münchens. Hier haben große Firmen wie MAN, MTU und KraussMaffei ihren Sitz. Auch größere Bereiche mit Geschosswohnungsbau der 1930er Jahre sind errichtet worden. Auffallend sind die geringe Bevölkerungsdichte und das reichhaltige Angebot an weitgehend unberührter Natur. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie Schulen und Kindergärten sind im Stadtbezirk vorhanden.

Bevölkerungskennzahlen

	München	Stadtbezirk Allach-Untermenzing
Einwohnerzahl	1.562.128 (2021)	34.566 (2021)
Wanderungssaldo	-5.504 (2021)	790 (2021)
Ø - Alter	41,3 Jahre (2021)	41,7 Jahre (2021)
Ausländeranteil	28,8 % (2021)	24,2 % (2021)
Arbeitslosenanteil	4,2 % (2020)	2,5 % (2017)

Quelle: Statistisches Amt München

Bevölkerungsentwicklung



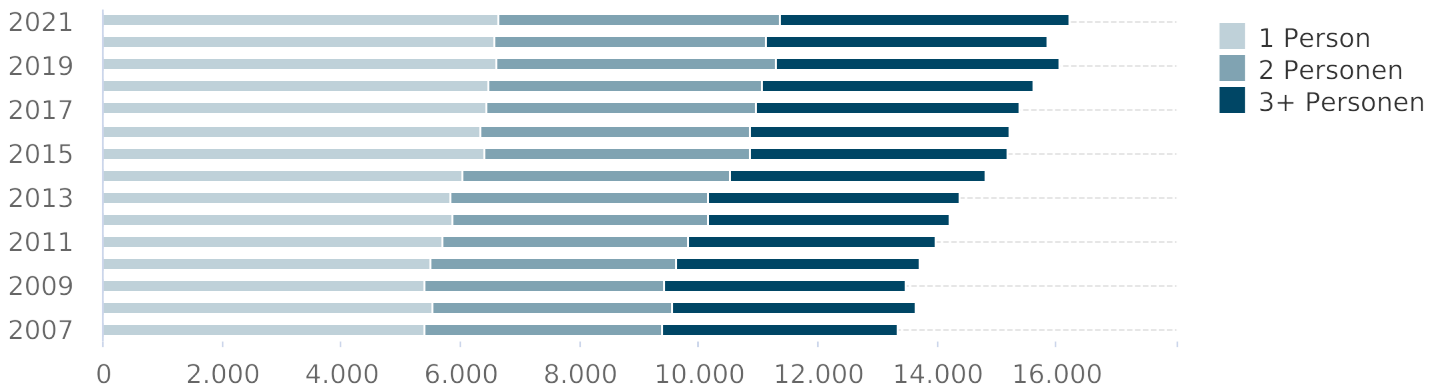
Quelle: Statistisches Amt München

Haushaltskennzahlen

	München	Stadtbezirk Allach-Untermenzing
Haushalte	833.926 (2021)	16.210 (2021)
Ø - Haushaltsgröße	1,87 Personen (2021)	2,13 Personen (2021)

Quelle: Statistisches Amt München

Haushaltsentwicklung



Quelle: Statistisches Amt München

4 Immobilienmarkt nach ausgewählten Teilmärkten

Auswertungen basieren auf tagesaktuell online verfügbaren Angeboten

Wohnraumkennzahlen

	München	Stadtbezirk Allach-Untermenzing
Wohnungen	821.074 (2021)	14.822 (2015)
Wohngebäude	144.290 (2021)	7.286 (2015)
Gebäude bis 2 WE	83.279 (2020)	
Baugenehmigungen	1.134 (2021)	93 (2021)
Leerstand	0,2 % (2021)	

Quelle: Statistisches Amt München, CBRE-empirica-Leerstandsindex

Kaufpreis nach Objektart

	Wohnungen			Häuser			Grundstücke		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
München	4.213	9.954	17.576	4.271	10.271	17.500	4.229	7.536	15.676
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	3.036	8.344	11.518	5.856	9.988	12.473	2.987	3.230	3.692

Kaufpreis nach Wohnfläche

	bis 40m²			40 bis 70m²			70 bis 100m²			100 bis 125m²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
München	4.286	9.881	17.241	4.213	9.607	17.509	4.308	9.732	17.572	4.286	10.623	17.500
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	7.333	9.482	11.492	3.036	8.103	11.518	5.466	7.935	11.044	7.300	10.321	11.848

Mietpreis nach Wohnfläche

	bis 40m²			40 bis 70m²			70 bis 100m²			100 bis 125m²		
	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max	min	Ø	max
München	13,51	36,97	71,30	13,51	25,77	71,25	13,75	22,78	65,33	14,15	22,57	52,17
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	16,67	46,56	80,52	10,02	16,58	20,36	13,46	19,85	25,24	18,57	18,57	18,57

Kaufpreis nach Zimmeranzahl

	1-Raum			2-Raum			3-Raum			ab 4-Raum		
	min	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**
München	4.254	9.947	17.241	4.213	9.858	17.509	4.313	9.852	17.576	4.265	10.349	17.569
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	7.333	9.507	11.492	3.036	7.714	11.297	5.466	8.461	11.518	5.856	9.782	12.473

Mietpreis nach Zimmeranzahl

	1-Raum			2-Raum			3-Raum			ab 4-Raum		
	min	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**
München	13,51	35,49	71,30	13,51	24,40	65,33	13,84	22,29	56,00	13,66	22,82	56,00
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	16,67	46,56	80,52	10,02	16,37	20,36	13,46	20,21	25,24	16,38	18,15	20,74

Kaufpreis nach Büro- / Praxisfläche

	bis 100m²			100-200m²			200-500m²			über 500m²		
	min	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**
München	2.232	8.772	12.706							3.407	7.203	11.000
Stadtbezirk Allach-Untermenzing												

Mietpreis nach Büro- / Praxisfläche

	bis 100m²			100-200m²			200-500m²			über 500m²		
	min	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**
München	9,30	25,43	57,90							9,50	21,49	42,00
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	0,35	8,34	12,00							20,00	20,50	21,00

Kaufpreis nach Verkaufs- / Nutzfläche

	bis 100m²			100-400m²			400-800m²			über 800m²		
	min	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**
München	1.500	8.117	13.709				8.534	8.534	8.534			
Stadtbezirk Allach-Untermenzing												

Mietpreis nach Verkaufs- / Nutzfläche

	bis 100m²			100-400m²			400-800m²			über 800m²		
	min	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**	**min**	**Ø**	**max**
München	10,50	69,43	523,09				12,00	21,97	34,30	20,59	20,86	21,13
Stadtbezirk Allach-Untermenzing	35,80	35,80	35,80				5,43	5,43	5,43			

5 Haftungsauschluss

Die Real Estate Pilot AG hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. Die Real Estate Pilot AG übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen die Real Estate Pilot AG, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens der Real Estate Pilot AG kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Die Real Estate Pilot AG behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Im Übrigen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter https://geomap.immo/agb/ eingesehen werden können.