Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung **PN 09/23.01.2020**

IVD-Marktbericht „Münchner Umland“: Mietpreissteigerungen fallen deutlich moderater aus; keine Mietanstiege für Bestandswohnungen in Freising, Erding und Ebersberg

Kaufpreisniveau in Umland-Kreisstädten weiterhin steigend

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 23. Januar 2020 auf einer Pressekonferenz erneut den traditionellen Spezialbericht für den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland (Landkreise Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau, Bad Tölz-Wolfratshausen) vorgelegt. „Die Kreisstädte in der Region München weisen im Herbst 2019 erneut zum Teil deutlich spürbare Preisanstiege für fast alle Wohnimmobilien zum Kauf auf“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Um substanziellen, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, setzen Umlandgemeinden vermehrt auf Genossenschaften. Ein alternativer Weg könnten Werkswohnungen sein. Die Erschließung neuer Baugebiete bzw. Nachverdichtungsmaßnahmen werden sich in den kommenden Jahren vermehrt auf die Bereiche entlang der S-Bahn-Achsen konzentrieren.“

Im Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2019 sind die **Kaufpreise** für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in allen Kreisstädten des Münchner Umlands weiter gestiegen. Die stärksten Preiszuwächse verzeichneten Freising (+4,7 %) und Ebersberg (+3,6 %). In Starnberg (+2,1 %) und in Erding (+2,0 %), den beiden teuersten Kreisstädten im entsprechenden Marktsegment, fielen die prozentualen Anstiege etwas moderater aus. In der Landeshauptstadt München müssen im Durchschnitt +4,2 % mehr für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand gezahlt werden als noch vor einem halben Jahr (alle Werte in dieser Pressemitteilung beziehen sich auf den guten Wohnwert).

Auch die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften aus dem Bestand stiegen im Betrachtungszeitraum Frühjahr - Herbst 2019 in fast allen Kreisstädten an. Die deutlichsten Anstiege im Segment der Einfamilienhäuser verzeichneten Ebersberg (+5,7 %) und Fürstenfeldbruck (+4,6 %). Bei Doppelhaushälften wurden in Erding (+10,5 %) sowie in Ebersberg (+5,8 %) die größten Preiszuwächse im Halbjahresvergleich registriert. Etwas aus dieser Tendenz heraus bricht Freising - Doppelhaushälften in der Kreisstadt verteuerten sich zum Frühjahr 2019 um +1,4 %, die Kaufpreise für Einfamilienhäuser blieben konstant, wenn auch auf einem sehr hohen Basisniveau.

Am Beispiel der Eigentumswohnungen aus dem Bestand werden die deutlichen Anstiege des Kaufpreisniveaus in der Region München über die letzten Jahre ersichtlich. Im Zeitraum Herbst 2014 - Herbst 2019 stiegen die Kaufpreise in allen Kreisstädten im zweistelligen Prozent-Bereich. Eindeutiger Spitzenreiter in dieser Statistik ist Erding mit einem Preiszuwachs von 98 %, ausgehend von einem niedrigen Basiswert. Dem schließen sich Dachau (+71 %), Ebersberg (+61 %), die Landehauptstadt München (+58 %) sowie Fürstenfeldbruck (+55 %) an. In Freising (+41 %) und Starnberg (+43 %) fielen die gemessenen Steigerungsraten etwas geringer aus.

Trotz eines ebenfalls stark ausgeprägten Nachfrageüberhangs pendeln sich die **Mietpreise** für Bestandswohnungen im aktuellen Betrachtungszeitraum in einigen Kreisstädten auf einem sehr hohen Niveau allmählich etwas ein. In Freising, in Erding und in Ebersberg konnten keine Veränderungen im Vergleich zu Frühjahr 2019 beobachtet werden; in Fürstenfeldbruck (+4,0 %), in Starnberg (+3,6 %) und in Dachau (+1,5 %) stiegen die Mietpreise leicht bis moderat an. Die Wohnungsmieten in der Landeshauptstadt München wuchsen im Zeitraum Frühjahr - Herbst 2019 leicht um +0,6 % an.

Im Vergleich Herbst 2014 - Herbst 2019 sind die Mietpreiszuwächse für Bestandswohnungen in den einzelnen Kreisstädten deutlich nach oben gerichtet, wenn auch verhaltener als auf dem Kaufmarkt. In Erding mit +39 % und in Ebersberg mit +36 % sind die Steigerungsraten am deutlichsten. München (+20 %), Starnberg (+18 %) und Dachau (+15 %) verzeichnen die geringsten Zuwächse.

Vergleich einzelner Objekttypen (absolute Zahlen), Herbst 2019, Index: München=100

Kreisstädte	Eigentumswohnungen/Bestand in €/m²	Index	Einfamilienhäuser/Bestand in Tsd. €/Objekt	Index	Doppelhaushälften/Bestand in Tsd. €/Objekt	Index
München	**7.500**	**100**	**1.720**	**100**	**1.300**	**100**
Dachau	4.560	61	957	56	856	66
Ebersberg	4.620	62	850	49	800	62
Erding	5.050	67	925	54	840	65
Freising	4.500	60	1.120	65	750	58
Fürstenfeldbruck	4.330	58	812	47	755	58
Starnberg	5.850	78	1.753	102	1.175	90
Mittelwert*	4.818	64	1.070	62	863	66

© IVD-Institut

*Mittelwert bezieht sich auf die Kreisstädte Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Erding, Starnberg, Ebersberg.

Der Markt in Schlagworten

Bei der Wahl des Wohnortes versuchen vor allem junge Familien mit Kindern, sich der akuten Wohnraumknappheit sowie dem sehr hohen Kauf- und Mietpreisniveau der Landeshauptstadt zu entziehen und lassen sich im Münchner Umland nieder.

Insbesondere Umlandgemeinden mit geringer Entfernung zu Zentren und Arbeitsplätzen sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehen sich einem immensen Siedlungsdruck ausgesetzt: Die infrastrukturellen Gegebenheiten konnten mit dem schnellen Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre

oftmals nicht Schritt halten, das vorhandene Objektangebot kann die hohe Nachfrage bei weitem nicht bedienen und die Kauf- und Mietpreise steigen stetig an.

Preise für freistehende Einfamilienhäuser (guter Wohnwert) im S-Bahn-Bereich Herbst 2019

Eine Sonderrolle in der Region München nehmen landschaftlich besonders reizvolle Gegenden, insbesondere die Gemeinden rund um den Starnberger See sowie im Würmtal, ein - hier wurde mancherorts das Münchner Preisniveau bereits erreicht oder überschritten. In der Kreisstadt Starnberg werden derzeit für Einfamilienhäuser 102 % des Münchner Kaufpreises erzielt. Mietwohnungen aus dem Bestand erreichen ebenfalls 102 % des Münchner Wertes, Erstbezugswohnungen sogar 108 %.

Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt

Mit der Wohnraumproblematik gehen die Kommunen im Münchner Umland sehr unterschiedlich um. Zahlreiche Gemeinden haben in den vergangenen zehn Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnet, nicht zuletzt durch die Entstehung von

substantiellen Neubaugebieten. Andere Kommunen schränken die Ausweisung von Bauland trotz entsprechender Flächenreserven stark ein, zum einen um den Zuzug bewusst zu entschleunigen, zum anderen um ihren Gartencharakter zu erhalten. Gemeinden direkt am Starnberger See bzw. am Ammersee sind vor allem aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten in Bezug auf flächenmäßige Wachstumsmöglichkeiten stark eingeschränkt.

„Um die Entstehung substanziellen Wohnraums zu fördern, bedarf es vor allem bei der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur und der sozialen Infrastruktur großer Anstrengungen sowie auch einer finanziellen Unterstützung der Gemeinden“, so Prof. Stephan Kippes. „Erst wenn die entsprechende Infrastruktur ausgebaut ist, sind viele Kommunen dazu bereit, Neubaugebiete zu genehmigen.“

Eine große Zahl der Gemeinden zieht dennoch die innerörtliche Entwicklung der Entstehung größerer Neubaugebiete klar vor. Dafür werden u.a. ehemalige, nicht benötigte Industrie- bzw. Gewerbeflächen in Wohnnutzung überführt. In innerörtlichen Bereichen werden auch Flächen von Tankstellen, Supermärkten oder großen Parkplätzen ganz oder teilweise durch Wohnbauten beplant.

Große Flächenpotentiale schlummern derweil entlang der S-Bahnlinien. Beispielsweise werden bzw. wurden Flächen in Olching, Germering, Höhenkirchen-Siegertsbrunn und weiteren wichtigen Verkehrsachsen entlang der Streckenführung neugestaltet bzw. überplant, weitere Standorte in München und Umland wurden seitens der Bahn für eine zukünftige Bebauung ausgemacht. Auch Park & Ride-Flächen direkt an S-Bahn- und Regionalbahnstationen bieten Potentiale. Das bayerische Bauministerium möchte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine mögliche Bebauung überprüfen lassen. Im Laufe des Jahres 2020 sollen bayernweit 40 Standorte für das Projekt „Park & Ride and Live“ gefunden werden, an denen schnellstmöglich Pilotprojekte umgesetzt werden. Die Bahn hat derweil die Gemeinde Eichenau für ein ähnliches Pilotprojekt ausgewählt. Um den zukünftig hohen Bedarf an Mitarbeitern mit Wohnraum versorgen zu können, soll die dortige Park & Ride-Fläche mit Wohnungen überbaut werden.

Da die Schaffung teurer Wohnungen und Häuser in der Bevölkerung immer weniger Akzeptanz findet, setzen Gemeinden im Münchner Umland vermehrt auf Genossenschaften, um den Bau von erschwinglichem Wohnraum voranzutreiben. Vor allem für klassische Bauträger und Projektentwickler erschwert dies den Zugang zu Bauland. Mehrere Münchner Genossenschaften sind daran interessiert, im Umland tätig zu werden, so ist in Wörthsee derzeit ein Großprojekt in der Entstehung. Der Landkreis Fürstenfeldbruck gründete derweil, zusammen mit 15 Kommunen, im Oktober 2019 eine eigene Wohnungsbaugesellschaft - in Gröbenzell soll das erste Bauprojekt verwirklicht werden.

Um die Gründung von Genossenschaften und Baugemeinschaften in der Region um München voranzutreiben, hat die Stadt München unlängst beschlossen, dass die Genossenschaftsberatung Mitbauzentrale künftig auch außerhalb der Landeshauptstadt zum Thema gemeinschaftliches Wohnen als Beratungsorgan zur Verfügung stehen wird.

In zahlreichen Gemeinden sind derzeit Einheimischenmodelle in Planung bzw. in der Entstehung, mittels derer versucht wird, ansässigen Bürgern den Zugang zum Eigenheim zu ermöglichen, so bspw. in Aschheim, Pöcking, Eching bei Freising und Ebersberg. Hierbei muss darauf geachtet werden, die Mobilität im stark wachsenden Münchner Wirtschaftsraum nicht durch den überzogenen Einsatz derartiger Modelle zu beschränken. Des Weiteren gibt es durchaus rechtliche Barrieren bei der Gestaltung des Kriterienkatalogs für Einheimischenmodellen: Laut EU-Gesetzgebung ist das Kriterium „Ortsansässigkeit“ diskriminierend gegenüber Interessenten, die keine Verbindung zu ihrem präferierten Wohnort haben - anstelle dieses Kriteriums rückt nun vermehrt mehr das Einkommen der Interessenten in den Vordergrund.

Das Instrument der Bürgerproteste und -begehren hat in den vergangenen Jahren Kommunen vermehrt daran gehindert, dringend benötigte Projekte voranzutreiben bzw. gezwungen diese flächenmäßig substantiell zu reduzieren. Für die jeweilige Stadtverwaltung ist es daher wichtig, den Baugegnern stets schlagfertige Argumente, wie finanzielle Fördermittel, die Unterstützung bei der Schaffung von Kitas und Schulen sowie den Ausbau der notwendigen Verkehrsinfrastruktur, entgegen zu halten.

Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlandes

Dachau

Das zu geringe Angebot auf dem Dachauer Wohnimmobilienmarkt kann die hohe Nachfrage, die über alle Marktsegmente hinweg anhält, nicht ansatzweise decken. Das Preisniveau sowohl für Kauf- als auch für Mietobjekte steigt weiterhin an, jedoch haben sich die Zuwächse im Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2019 auf einem etwas niedrigeren Niveau eingependelt, als es in den vergangenen Jahren vorherrschte.

In der Dachauer Altstadt entstehen derzeit an mehreren Plätzen neue Gebäude, während ältere Häuser zum Teil grundlegend saniert werden. Auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik, das zukünftig rund 2.000 Menschen ein neues Zuhause bieten soll, könnte nach den Abrissarbeiten und der Beseitigung von Altlasten bereits Anfang 2021 mit den eigentlichen Bautätigkeiten begonnen werden.

Ebersberg

Ebersberg ist, gemessen an der Einwohnerzahl, die kleinste Kreisstadt im Münchner Umland. Im Zeitraum Frühjahr - Herbst 2019 verzeichnete Ebersberg, vor allem im Eigenheimbereich, erneut mit die deutlichsten Preissteigerungen unter den Kreisstädten.

Im Baugebiet „Friedenseiche VIII“ sind 24 Reihen- und neun Kettenhäuser in Planung, die im Einheimischen-Modell unter starkem Einbezug des Einkommens der Interessenten vergeben werden sollen.

Erding
Die Schaffung von Wohnraum vor dem Hintergrund eines anhaltend starken Bevölkerungswachstums ist eine der größten Herausforderungen der Kreisstadt Erding. Im Zuge der hohen Nachfrage stieg das Preisniveau in den vergangenen Jahren stetig an - für Eigentums- und Mietwohnungen weist Erding seit Herbst 2014 die deutlichsten Zuwächse unter allen Kreisstädten des Münchner Umlandes auf.

Zurzeit sind einige Bauprojekte in Planung bzw. in der Realisierung, die mittelfristig für Entlastung sorgen könnten. Im Poststadl entsteht ein großflächiges Neubaugebiet mit über 200 Wohnungen und 63 Reihenhäusern. Nach Abzug der Bundewehr vom Fliegerhorstgelände - voraussichtlich im Jahr 2024 - soll hier ein Mix aus Wohnen, Arbeiten und Naherholung sowie ein neuer Bahnhof entstehen.

Fürstenfeldbruck
Der Wohnimmobilienmarkt in Fürstenfeldbruck ist von einer gleichbleibend hohen Nachfrage über alle Marktsegmente hinweg geprägt. Fehlende Angebote sowie die zu geringe Neubautätigkeit führen zu weiteren spürbaren Preissteigerungen auf dem lokalen Wohnimmobilienmarkt.

Mehrere kleinere Wohnbauprojekte in Fürstenfeldbruck sind derzeit in Planung bzw. in der Realisierung. Die Schließung des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck, die sich nun bis voraussichtlich 2026 verzögert, wird der Stadt mittelfristig enorme Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Aktuelle Pläne sehen Wohnraum für bis zu 6.000 Neubürger sowie bis zu 2.000 neue Arbeitsplätze durch Gewerbeansiedlungen vor.

Freising
Auch in Freising ist der Wohnimmobilienmarkt durch einen Nachfrageüberhang geprägt. Das Preisniveau in den verschiedenen Marktsegmenten reicht im Halbjahresvergleich Frühjahr - Herbst 2019 von einem konstanten bis hin zu einem leicht ansteigenden Level.

Derzeit sind mehrere große Bauprojekte in Freising in Planung bzw. bereits in der Realisierung, so bspw. auf dem ehemaligen BayWa-Gelände und in der früheren General-von-Stein-Kaserne, wo insgesamt etwa 1.200 neue Wohneinheiten entstehen sollen.

Starnberg
Die Kreisstadt Starnberg hebt sich vor allem aufgrund ihres hohen Basis-Preisniveaus von anderen Kreisstädten im Münchner Umland ab. In den meisten Marktsegmenten fallen die Preisanstiege im Halbjahresvergleich moderat aus - spürbare Zuwächse verbuchen die Kaufpreise für Neubauwohnungen. Auch die Mietpreise für Bestandswohnungen zogen, im Vergleich zu anderen Kreisstädten, spürbar an.

Neu ausgewiesenes Bauland ist weiterhin Mangelware auf dem Starnberger Wohnimmobilienmarkt. Neben dem Großprojekt „Am Wiesengrund“, das im Einheimischen-Model entsteht, kamen im Herbst 2019 hauptsächlich kleinere Luxus-Bauvorhaben oder exklusive Projekte auf den Markt.

Bad Tölz
Der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen grenzt nicht direkt an den Stadt- bzw. Landkreis München an und nimmt daher, aus geografischer Sicht, eine Sonderrolle ein. Dennoch befindet sich auch die Kreisstadt Bad Tölz im direkten Einzugsbereich der Landeshauptstadt und ist gut an diese angebunden.

Obwohl in den vergangenen Jahren viel in Bad Tölz gebaut wurde, übersteigt die Nachfrage das Angebot. Das Preisniveau sowohl für Kauf- als auch für Mietobjekte ist - auch aufgrund der landwirtschaftlich reizvollen, alpennahen Lage - hoch.

Einen starken Wandel erlebt seit einigen Jahren der Bad Tölzer Badeteil. Während Kurhotels und Bade- und Gesundheitseinrichtungen schlossen, nimmt die Wohnnutzung spürbar zu. Bereits jetzt ist eine Vielzahl an Wohnungen im gehobenen Preissegment entstanden, wenn auch das städtische Rahmenkonzept keine direkte Entwicklung dieses Stadtteils als Wohngebiet vorsieht. Derzeit gibt es in Bad Tölz kaum städtische Mietwohnungsprojekte.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem **„Marktbericht Münchner Umland Herbst 2019“** entnommen werden. Dieser kann im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erworben werden.

Ansprechpartner: Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH
Tel. 089 / 29 08 20 - 13 Fax 089 / 22 66 23
Internet: www.ivd-sued.net E-Mail: info@ivd-sued.net