



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 39/20.07.2020

### IVD-Marktbericht „Münchner Umland“: Angebot und Nachfrage flachen in Folge der Corona-Krise vorübergehend ab

#### Kauf- und Mietpreisniveau in Umland-Kreisstädten weiterhin steigend

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 20. Juli 2020 im Rahmen einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Spezialbericht für den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland vorgelegt und die aktuelle Marktlage in den Landkreisen Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen analysiert.

„Im Gefolge der Corona-Krise kam es zu vorübergehenden Rückgängen sowohl auf Angebots- als auch auf Nachfrageseite. Trotz dieser Dämpfung ist der Markt weiterhin durch einen deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Seit Herbst 2019 stieg das Preisniveau erneut spürbar an. Wie bereits in den vergangenen Jahren fielen die Zuwächse im Kaufsegment höher aus als im Mietsegment.“

Im Zuge der strikten Beschränkungen in Folge der Corona-Krise kam auch der Immobilienmarkt vorübergehend zum Erliegen. Der **IVD-Aktivitätenindex** (Anzahl der angebotenen Objekte je 1.000 Einwohner), ein Indikator, der die Tätigkeit am Markt widerspiegelt, ging im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spürbar zurück. Wurden im Durchschnitt der Kreisstädte des Münchner Umlandes in den ersten sechs Monaten des vergangenen Jahres 5,2 Eigentumswohnungen und 4,4 Häuser je 1.000 Einwohner angeboten, so sank der entsprechende Wert im ersten Halbjahr 2020 auf 3,8 bzw. 3,5.

Die **IVD-Angebotsdauer** (Zeitraum von der ersten bis zur letzten Anzeigenschaltung einer Immobilie in Wochen) verlängerte sich hingegen spürbar. Im Jahresvergleich stieg der Wert im Schnitt der Kreisstädte von 10,2 auf 12 Wochen für Eigentumswohnungen sowie von 9,6 auf 10,9 Wochen für Häuser. Die längere Verweildauer der angebotenen Objekte am Markt ist weniger Resultat einer geringeren Nachfrage als vielmehr der Herausforderung, Besichtigungen corona-gerecht durchführen zu können.

Der **Kaufmarkt** in den Kreisstädten des Münchner Umlands kennzeichnete sich im Betrachtungszeitraum Herbst 2019 zu Frühjahr 2020 erneut durch ein spürbar ansteigendes Preisniveau - Eigentumswohnungen aus dem Bestand verteuerten sich in allen Kreisstädten. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Dachau (+4,4 %)

und Fürstenfeldbruck (+3,9 %) am deutlichsten stiegen, fielen die Zuwächse in Erding (+1,0 %) moderater aus. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München musste im Frühjahr 2020 im Schnitt +3,3 % mehr für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand bezahlt werden als noch vor einem halben Jahr (alle Werte in dieser Pressemeldung beziehen sich auf den guten Wohnwert).

Ein ähnliches Bild zeichnet sich für freistehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften aus dem Bestand ab: Die Durchschnittspreise im Halbjahresvergleich Herbst 2019 zu Frühjahr 2020 bewegten sich in sämtlichen Umland-Kreisstädten nach oben. Die deutlichsten Anstiege im Segment der Einfamilienhäuser verzeichneten Dachau (+5,6 %) und Fürstenfeldbruck (+4,7 %). Bei Doppelhaushälften wurden in Freising (+6,7 %) und in Ebersberg (+4,4 %) die größten Preiszuwächse registriert.

Etwas gedämpfter entwickelt sich das Preisniveau auf dem **Mietmarkt**. Seit Frühjahr 2015 stiegen die Mietpreise für Bestandswohnungen im Durchschnitt der Kreisstädte des Münchner Umlands um +25 %, während das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen aus dem Bestand um +55 % nach oben kletterte. In der kurzfristigen Betrachtung Herbst 2019 zu Frühjahr 2020 stachen vor allem Fürstenfeldbruck (+4,6 %) sowie Freising (+3,8 %) mit deutlich ansteigenden Durchschnittsmieten heraus. In den übrigen Kreisstädten bewegten sich die Zuwächse zwischen +0,7 % und +1,5 %. Zum Vergleich: In München stiegen die Mieten für Bestandswohnungen seit Herbst 2019 im Schnitt um +0,6 %.

Vergleich einzelner Objekttypen (absolute Zahlen), Frühjahr 2020, Index: München=100						
Kreisstädte	Eigentumswohnungen/Bestand in €/m <sup>2</sup>	Index	Einfamilienhäuser/Bestand in Tsd. €/Objekt	Index	Doppelhaushälften/Bestand in Tsd. €/Objekt	Index
<b>München</b>	<b>7.750</b>	<b>100</b>	<b>1.800</b>	<b>100</b>	<b>1.350</b>	<b>100</b>
Dachau	4.760	61	1.011	56	885	66
Ebersberg	4.780	62	880	49	835	62
Erding	5.100	66	945	53	845	63
Freising	4.600	59	1.150	64	800	59
Fürstenfeldbruck	4.500	58	850	47	781	58
Starnberg	6.030	78	1.775	99	1.223	91
Mittelwert*	4.962	64	1.102	61	895	66

© IVD-Institut

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

## Der Markt in Schlagworten

Die Landeshauptstadt München und somit auch die umliegenden Gemeinden strahlen eine hohe Attraktivität sowohl als Unternehmensstandort als auch als Wohnort aus. Vor allem Familien mit Kindern lassen sich aufgrund des etwas umfangreicheren Objektangebots sowie einem zum Teil noch spürbar günstigeren Kauf- und Mietpreisniveau als in München in dessen Umland nieder.

Bei der Wahl des neuen Zuhauses spielen vor allem die Entfernungen und Anbindungen an Zentren und Arbeitsstellen sowie die infrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort, also beispielsweise das Vorhandensein von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Rolle. Sollten auch in Zukunft verstärkt Tätigkeiten im Home-Office ermöglicht werden, dürften sich die Entfernungen zu Arbeitsstellen, die Pendler bereit sind zu akzeptieren, erhöhen - speziell, wenn dadurch Wohnkosten eingespart werden können.

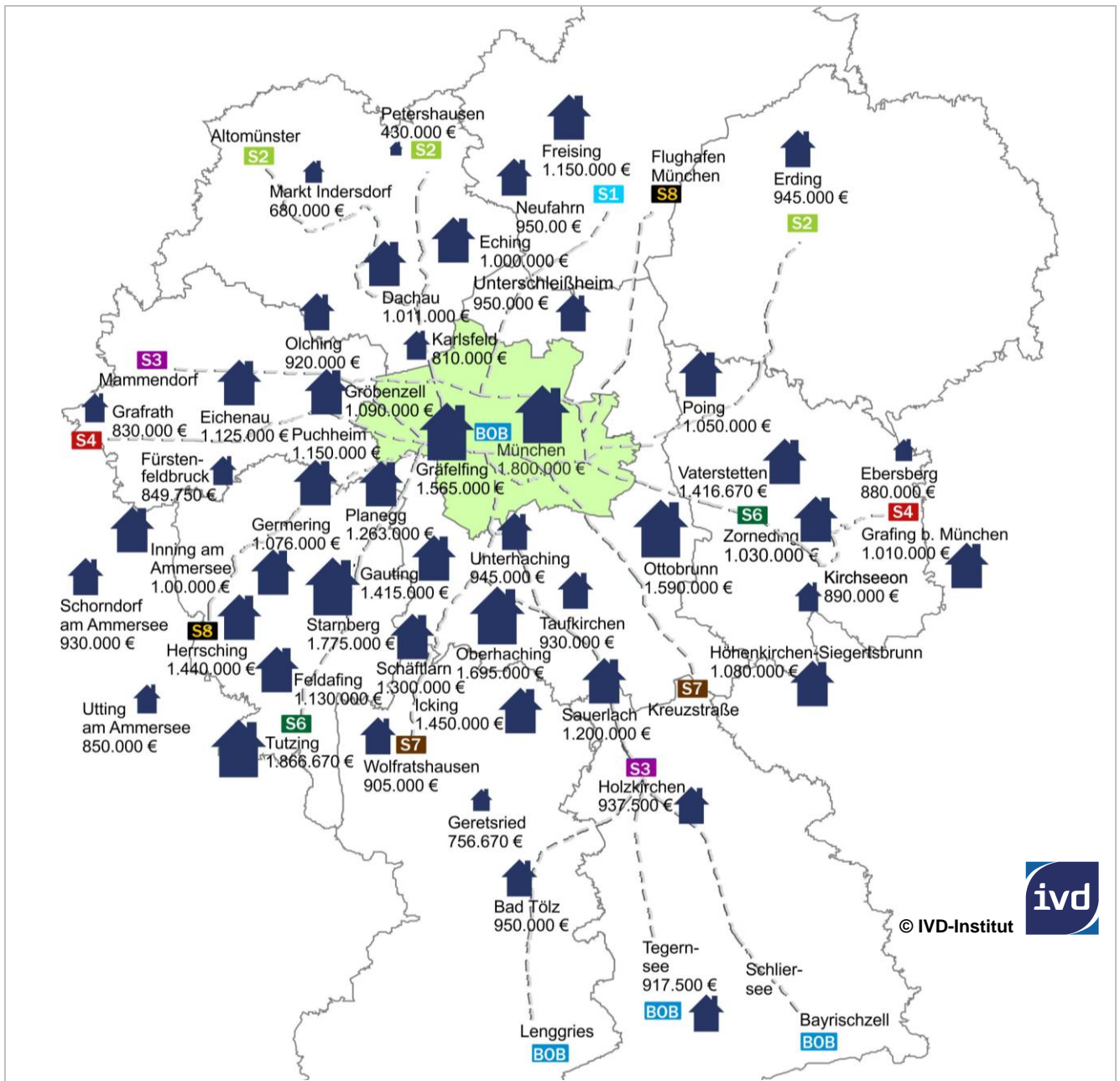
Zahlreiche Umlandgemeinden sehen sich einem immensen Siedlungsdruck ausgesetzt. Der Ausbau der verkehrstechnischen sowie der sozialen Infrastruktur konnte mit den steil wachsenden Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre nicht Schritt halten.

Auf den lokalen Wohnimmobilienmärkten klappte die Schere zwischen Angebot und Nachfrage, trotz zum Teil reger Neubautätigkeiten, in den vergangenen Jahren immer weiter auseinander. Auch ein vorübergehender Stillstand am Markt in Folge der Corona-Krise - sowohl Angebot als auch Nachfrage gingen in den Monaten März und April spürbar zurück - tun dieser Entwicklung keinen Abbruch. Bedingt durch die nicht zu befriedigende Nachfrage steigt das Kauf- und Mietpreisniveau kontinuierlich an.

In landschaftlich besonders reizvolle Gegenden der Region, insbesondere in den Gemeinden rund um den Starnberger See sowie im Würmtal, wurde mancherorts das Münchner Preisniveau bereits erreicht oder sogar überschritten.

Ob und inwieweit die Corona-Krise mittelfristig Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt in der Region München mit sich bringt, bleibt abzuwarten. Wenn auch die Zuzugszahlen etwas abflachen könnten - denkbar ist ein vorübergehend geringerer Bedarf an Fachkräften aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage - so werden die auch weiterhin zahlreich vorhandenen zahlungsbereiten Interessenten das Preisniveau weiter antreiben. Der fast ungedämpft hohe Bedarf nach Wohnraum bestärkt weiterhin das Bestreben von Investoren, Geld im sicheren Hafen von Immobilien anzulegen.

Kurzfristig wirkt sich die Corona-Pandemie vor allem auf geplante bzw. bereits in der Umsetzung befindliche Bauvorhaben aus. In vielen Kommunen der Region München stehen mehrere Projekte auf der Agenda. Vom gemeindlichen Wohnungsbau über infrastrukturelle Vorhaben bis hin zur Aufwertung der Ortszentren sind diese umfangreich. Während sich bereits im Bau befindliche Projekte aufgrund von Material-Engpässen und dem Wegfall von Arbeitskräften verzögern können, setzten die Folgen der Krise auch den kommunalen Haushalten unter Umständen etwas zu - geplante Vorhaben müssen, je nach Priorität, vorerst auf Eis gelegt werden. Auch Genehmigungsprozesse für Bauprojekte haben sich zeitlich in die Länge gezogen.



Preise für freistehende Einfamilienhäuser (guter Wohnwert) im S-Bahn-Bereich Frühjahr 2020

## Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt sehen sich die Gemeinden in der Region München einer seit Jahren steigenden Nachfrage nach Wohnraum ausgesetzt. Zahlreiche Kommunen erfuhren in diesem Zusammenhang ein starkes Bevölkerungswachstum. „Um auch weiterhin substanzielle Neubaugebiete schaffen zu können, gewinnt die kooperative Zusammenarbeit der Landeshauptstadt mit ihrem Umland immer mehr an Bedeutung“, so Prof. Stephan Kippes. „Während in München die Flächenpotentiale rar sind, stellt für die Kommunen der Region vor allem die Schaffung einer angemessenen verkehrstechnischen und sozialen Infrastruktur einen Kraftakt dar, der alleine nicht zu bewältigen ist.“

Zukünftig großes Flächenpotential bieten bspw. militärische Flächen. Die Städte München und Erding befinden sich bereits im Dialog, wie das Areal am Fliegerhorst Erding, nach Abzug der Bundeswehr, umgenutzt werden kann. Von enormer Bedeu-

tung für die Stadt Erding ist ein Mitentscheidungs- und Belegungsrecht bei den freierwerdenden Flächen - die neue Siedlung soll kein Quartier nur für Münchner werden. Die beiden städtischen Münchner Wohnungsbaugesellschaften Gewofag und GWG können sich derweil vorstellen, als starke Partner in großem Stil Miet- und Eigentumswohnungen zu bauen.

Weitere große Flächenpotentiale schlummern entlang der S-Bahnlinien bzw. direkt an S-Bahnhöfen und den anliegenden Park & Ride-Plätzen. Die deutsche Bahn möchte an geeigneten S-Bahnästen in den kommenden Jahren selbst aktiv Wohnraum für ihre Mitarbeiter schaffen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie will zudem das bayrische Bauministerium bayernweit zahlreiche Standorte identifizieren, an denen vorhandene Parkplätze entlang von Regional- und S-Bahnlinien mit Wohnungen überbaut werden können.

Um den Bau von erschwinglichem Wohnraum voranzutreiben, setzen einige Gemeinden im Münchner Umland vermehrt auf Genossenschaften. Mehrere Münchner Genossenschaften sind daran interessiert, künftig im Umland tätig zu werden. Auch die Vergabe von vergünstigtem Wohnraum im Rahmen von Einheimischen-Modellen wird in mehreren Gemeinden, so bspw. in den Kreisstädten Ebersberg und Starnberg, seit Jahren praktiziert. Eine bedeutende Rolle neben dem Kriterium der Ortsansässigkeit spielt das Einkommen der Bewerber.

Bürgerproteste und -begehren sowie Einwände von Seiten der Politik und Verbände haben in den vergangenen Jahren Kommunen vermehrt daran gehindert, dringend benötigte Projekte voranzutreiben bzw. gezwungen diese flächenmäßig substantiell zu reduzieren.

## **Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlandes**

### **Dachau**

Nach wie vor kennzeichnet sich der lokale Wohnimmobilienmarkt sowohl im Kauf- als auch im Mietsegment durch einen deutlichen Nachfrageüberhang. Zog das Kaufpreisniveau bis Frühjahr 2020 erneut spürbar an, so verteuerten sich die durchschnittlichen Mieten für Bestandswohnungen nur geringfügig.

Auf dem Areal der ehemaligen MD Papierfabrik wurde bereits mit Abrissarbeiten begonnen. Diskussionsbedarf beim Bebauungsplan gibt es bezüglich der Verteilung von Wohn- und Gewerbeflächen: Während bei einem Verhältnis von 60 % zu 40 % zugunsten des Wohnraums künftig bis zu 2.000 Menschen im neuen Quartier leben könnten, gibt es auch Stimmen, die den Gewerbeanteil stärken möchten.

### **Ebersberg**

Vor allem im Eigenheimbereich konnten in Ebersberg seit Herbst 2019 spürbare Preissteigerungen verzeichnet werden, wenn auch die Zuwächse - im Vergleich zur vorherigen Erhebung - etwas abflachten.

Im Einheimischen-Baugebiet „Friedenseiche VIII“ werden die Planungen konkreter: Aufgrund der sehr hohen Nachfrage sollen im ersten Bauabschnitt nun statt der geplanten 33 etwa 75 Wohneinheiten entstehen. Die Vergabe erfolgt im Einheimischen-Modell unter Einbezug des Einkommens der Interessenten.

## **Erding**

Im Zuge der hohen Nachfrage stieg das Preisniveau am lokalen Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren stetig an, so auch in der aktuellen Betrachtung Herbst 2019 zu Frühjahr 2020.

Im größten Neubaugebiet der Stadt, im Poststadl, steht der Bau der ersten Häuser bevor. Insgesamt entstehen 200 Wohnungen und 63 Reihenhäuser sowie eine Kindertagesstätte. Potential für bis zu 3.500 Neubürger bieten die Flächen des Fliegerhorstgeländes - der Bundeswehr-Standort soll 2024 aufgelöst werden.

## **Fürstenfeldbruck**

Von einem, im Vergleich zu anderen Kreisstädten, relativ günstigen Preisniveau ausgehend, erfuhr der lokale Wohnimmobilienmarkt seit Herbst 2019 erneut deutliche Teuerungsraten. In keiner anderen Kreisstadt stiegen die Mieten für Bestandswohnungen so deutlich, wie in Fürstenfeldbruck.

Mittelfristig enorme Entwicklungsmöglichkeiten bietet das Fliegerhorstgelände. Auf dem ehemaligen Areal der Firma Grimmplatten am nördlichen Stadtrand könnte zudem Wohnraum für bis zu 650 Bürgerinnen und Bürger, zum Teil im geförderten Wohnungsbau, entstehen.

## **Freising**

Wies der Freisinger Wohnimmobilienmarkt in der vorherigen Erhebung ein konstantes bis moderat steigendes Preisniveau auf, so nahm die Entwicklung im Halbjahresvergleich Herbst 2019 zu Frühjahr 2020 in einigen Marktsegmenten, so unter anderem für Mietwohnungen aus dem Bestand, an Fahrt auf.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt sind mehrere große Bauprojekte in Planung bzw. bereits in der Realisierung. Allein im ehemaligen Gewerbegebiet an der Angerstraße sowie auf dem Areal der ehemaligen General-von-Stein-Kaserne sind mehrere Hunderte Wohneinheiten angedacht.

## **Starnberg**

Trotz des ohnehin teuren Preisniveaus wurden in Starnberg bis Frühjahr 2020 erneut zum Teil spürbare Preisanstiege gemessen. In einigen Marktsegmenten wird in der Kreisstadt, vor allem aufgrund der exquisiten Lage, ein ähnliches Preisniveau erreicht, wie in München.

Das bekannte Großprojekt „Am Wiesengrund“, das im Einheimischen-Modell entsteht, sorgt immer wieder für Schlagzeilen. Steigende Erschließungskosten, Pannen bei der Vergabe sowie zahlreiche Zeitverzögerungen haben für Unmut bei den Bewerbern gesorgt.

## **Bad Tölz**

Auch wenn der Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen nicht direkt an den Stadtkreis München angrenzt, so befindet sich die Kreisstadt Bad Tölz im Einzugsbereich der Landeshauptstadt. Das hohe Preisniveau am lokalen Wohnimmobilienmarkt ist unter anderem Resultat der landschaftlich reizvollen, alpennahen Lage.

Einen starken Wandel erlebt seit einigen Jahren der Bad Tölzer Badeteil. Während Kurhotels und Bade- und Gesundheitseinrichtungen schlossen, nahm die Wohnnutzung spürbar zu. Seit Ende 2018 entstanden insgesamt bereits deutlich über 100 Wohneinheiten.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „**Marktbericht Münchner Umland Frühjahr 2020**“ entnommen werden. Dieser kann im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, [info@ivd-institut.de](mailto:info@ivd-institut.de)) erworben werden.

<p><b>Ansprechpartner:</b> Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13                      Fax 089 / 22 66 23 Internet: <a href="http://www.ivd-sued.net">www.ivd-sued.net</a>                      E-Mail: <a href="mailto:info@ivd-sued.net">info@ivd-sued.net</a></p>
--